

РЕШЕНИЕ № 026/10/18.1-2186/2023

по результатам рассмотрения жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1

Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

19 октября 2023 года г. Ставрополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель комиссии – Сапунов Д.Н. – заместитель руководителя Ставропольского УФАС России.

Члены комиссии:

Дзыба А.З. – ведущий специалист эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России.

Лазебный А. Ю. – главный специалист эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России.

Рассмотрев жалобу ИП Главы КФХ "... " на действия организатора торгов ГКУ СК «Земельный фонд Ставропольского края» - организатора торгов по извещению №021000010820000000041 по лотам №20 и № 35, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Ставропольское УФАС России поступила жалоба ИП Главы КФХ "... " на действия организатора торгов ГКУ СК «Земельный фонд Ставропольского края» - организатора торгов по извещению №021000010820000000041 по лотам №20 и № 35.

Заявитель указывает на нарушения порядка организации и проведения торгов, а именно, по мнению заявителя, организатором торгов допущены нарушения в извещении о проведении торгов.

Комиссия Ставропольского УФАС России, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, проведя расследование, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее:

12.09.2023 года ГКУ СК «Земельный фонд Ставропольского края», на основании Приказа Министерства имущественных отношений Ставропольского края от 17.08.2023 г. № 907 и Приказа Министерства имущественных отношений Ставропольского края от 22.08.2023 г. № 919, сообщила о проведении ГКУ СК «Земельный фонд Ставропольского края» открытого аукциона по составу участников и по форме подачи предложений о цене предмета аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков.

Комиссия Ставропольского УФАС России изучив материалы настоящего дела установила

следующее.

В соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства);
- 5) о начальной цене предмета аукциона;
- 6) о "шаге аукциона";
- 7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;
- 9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;
- 10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Проанализировав извещение о проводимых торгах, установлено, что текст извещения о рассматриваемом аукционе содержит указание о необходимости внесения задатка на участие в торгах в размере 95% от размера годовой арендной платы.

Комиссией Ставропольского УФАС России отмечено, что положения Земельного кодекса РФ

не содержат норм регламентирующих размер задатка на участие в торгах, соответственно установление задатка в размере 95% от размера годовой арендной платы не подлежит квалификации как нарушение требований ЗК РФ.

На основании изложенного Комиссия Ставропольского УФАС России пришла к выводу о том, что организатором торгов ГКУ СК «Земельный фонд Ставропольского края» нарушений требований статей 39.11 и 39.12 Земельного Кодекса РФ, в части нарушения порядка установления размера задатка, не установлено.

2. Комиссия Ставропольского УФАС России, исследовав довод заявителя об установлении в проектах договоров, являющихся неотъемлемой частью аукционной документации, пунктов, определяющих оплату по договору, а так же положения запрещающие без согласия арендодателя менять профиль участка и иные геоэзические знаки, установила следующее.

Статьями 39.11 и 39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации установлен порядок организации и проведения торгов по продаже права заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Указанными статьями не оговорена возможность установления требования о возможности либо отсутствии возможности передачи земельных участков являющихся предметом торгов в субаренду.

В то же время отмечено, что Статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» определен порядок рассмотрения жалоб на действия организатора торгов.

В соответствии с требованиями пункта 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

При рассмотрении жалоб на действия организатора торгов, в частности проводимых в соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации, Комиссия Ставропольского УФАС России рассматривает действия организатора торгов на предмет соответствия проводимых торгов нормам статей 39.11 и 39.12 ЗК РФ, так как именно данными статьями установлен порядок организации и проведения торгов, нарушение которых может привести к ограничению либо устранению конкуренции при проведении процедуры торгов.

Согласно статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», при проведении торгов, запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

В то же время само по себе установление в проекте договора аренды земельного участка положений о порядке расчетов по договору, а так же порядка изменения геоэзических и физических параметров участка без согласования с арендодателем не может свидетельствовать о недопущении, ограничении или устранении конкуренции при проведении аукциона, соответственно не может быть квалифицировано как установление требования аукционной документации, ограничивающего круг потенциальных участников торгов, а так же как нарушение порядка организации и проведения торгов.

При несогласии с отдельными положениями договора любое заинтересованное лицо вправе оспорить их в судебном порядке, о чем свидетельствует многочисленная судебная практика (№ А04-4410/2020, № А32-25143/2018, №А20-4138/2018, №А20-5972/2019), в том числе указанная в самой жалобе заявителя.

На основании изложенного Комиссия Ставропольского УФАС России приходит к выводу об отсутствии в действиях ГКУ СК «Земельный фонд Ставропольского края» - организатора торгов по извещению №021000010820000000041 по лотам №20 и № 35 нарушений порядка организации и проведения торгов по указанному аукциону.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Ставропольского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ИП Главы КФХ "... " на действия организатора торгов ГКУ СК «Земельный фонд Ставропольского края» - организатора торгов по извещению №021000010820000000041 по лотам №20 и № 35 – необоснованной.

Председатель комиссии Д.Н. Сапунов

Члены комиссии А.З. Дзыба

А.Ю. Лазебный

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение