

# ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ

Федеральной антимонопольной службы по Омской области

пр-кт К. Маркса, 12 А, г. Омск, 644010, e-mail: fo55@fas.gov.ru т. (3812) 32-06-96, ф. (3812) 32-06-96

## Решение № 055/10/18.1-1075/2020

### о признании жалобы обоснованной

0 5 . 1 1 . 2 0 2 0

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...>– заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...>– начальника отдела контроля органов власти, заместителя председателя Комиссии;

<...>– главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...>– ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...>– ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...>– ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Каратаева Александра Ивановича (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска (далее – Департамент, Организатор торгов, Ответчик) при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (лот № 4) (извещение № 071020/35048283/01 от 07.10.2020) (далее – Аукцион, торги),

в отсутствие Заявителя, надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения жалобы по существу,

при участии представителей Департамента – <...> (доверенность от <...> удостоверение), <...> (доверенность от <...>, удостоверение),

#### УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. от 29.10.2020 № 11988), который полагает, что Организатором торгов при проведении Аукциона нарушены положения Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Так, согласно доводам Заявителя нарушения Департамента при проведении Аукциона заключаются в следующем.

1. По мнению заявителя, содержащееся в извещении о проведении Аукциона условие о самостоятельном осуществлении лицом, заключившим договор по результатам торгов, организации улично-дорожной сети и подъезда к земельному участку противоречит пункту 14 статьи 39.8, ЗК РФ, запрещающему устанавливать требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы арендатора, не связанные с предметом этого договора, если иное не установлено федеральным законом.

2. Пункт 10.3 проекта договора, являющегося приложением № 2 к извещению о проведении Аукциона (далее – проект договора), согласно которому, в случае нахождения на участке каких-либо объектов арендатор при необходимости освобождает участок за счет собственных средств, претензий к арендодателю арендатор не имеет, противоречит пункту 14 статьи 39.8. ЗК РФ. Заявитель обосновывает свою позицию тем, что вопросы по выявлению и сносу незаконных построек должны решаться органом местного самоуправления за счет местного бюджета, поскольку, в случае у объекта, находящегося на арендуемом земельном участке собственника, ущерб после сноса такого объекта, подлежит взысканию с арендатора.

3. Заявитель также не согласен с подпунктом 16 подпункта 3.2 проекта договора, согласно которому после окончания работ и ввода в эксплуатацию объекта строительства на арендатора возлагается обязанность по предоставлению в Администрацию города Омска акта ввода в эксплуатацию.

С 04.08.2018 Градостроительный кодекс Российской Федерации (ГрК РФ) дополнен статьей 51.1, в соответствии с которой устанавливается, что начало и завершение строительства осуществляется в уведомительном порядке, и получать акт ввода в эксплуатацию не требуется.

4. Департаментом в нарушение норм действующего законодательства в подпункте 19 пункта 3.2 проекта договора установлен запрет на уступку прав (за исключением требований по денежному обязательству) и осуществление перевода долга по обязательствам, возникшим из договора аренды, обязательства по договору аренды должны быть исполнены лично.

Заявитель не согласен с указанным условием, поскольку в соответствии с пунктом 9 статьи 22 ЗК РФ при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 статьи 22 ЗК РФ, без согласия арендодателя при условии его уведомления.

Учитывая, что срок аренды земельного участка составляет 20 лет, арендодатель не вправе ограничивать арендатора в переуступке прав и обязанностей по договору.

5. Заявитель указывает на неправомерное установление Департаментом в пункте 2.1 проекта договора порядка оплаты аренды ежегодными арендными платежами в виде единовременного платежа. Данное условие ограничивает круг потенциальных участников, поскольку не каждый потенциальный участник имеет возможность единовременно выплатить от 700 000,00 руб. до 1 000 000,00 руб.

6. Земельный участок (лот № 4) является предметом судебного спора, о чем отсутствует информация в извещении о проведении Аукциона и является нарушением подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, поскольку организатор аукциона должен указать всю существенную информацию о предмете торгов, в том числе наличие ограничений прав на земельный участок.

Таким образом, Заявитель просит выдать Департаменту предписание, направленное на устранение допущенных нарушений, а также привлечь ответственных должностных лиц к административной ответственности, предусмотренной Кодексом Российской Федерации об административных

правонарушениях.

**2 . В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 30.10.2020 № 05-10631 Ответчиком на заседание Комиссии представлены надлежащим образом заверенные копии запрашиваемых документов.**

**Представители Департамента относительно доводов, изложенных в жалобе Заявителя, пояснили следующее.**

**1. Согласно пункту 5 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон № 131-ФЗ) к вопросам местного значения муниципального, городского округа относится, в том числе дорожная деятельность в отношении автомобильных дорог местного значения в границах муниципального, городского округа и обеспечение безопасности дорожного движения на них, включая создание и обеспечение функционирования парковок (парковочных мест), осуществление муниципального контроля за сохранностью автомобильных дорог местного значения в границах муниципального, городского округа, организация дорожного движения, а также осуществление иных полномочий в области использования автомобильных дорог и осуществления дорожной деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

**Вместе с тем, по мнению Департамента, вышеуказанное положение Закона № 131-ФЗ не возлагает на орган местного самоуправления обязанности по организации улично-дорожной сети и подъезда к конкретному земельному участку, передаваемому арендатору по договору аренды, поскольку данные мероприятия связаны с непосредственным пользованием арендатором земельным участком в рамках заключенного договора.**

**2. Относительно второго довода Заявителя Департамент пояснил, что пункт 10.3 проекта договора предусматривается для тех случаев, когда арендатор в нарушение подпункта 1 пункта 3.1, подпункта 3 пункта 3.2 проекта договора возводит на земельном участке здание, сооружение или другое строение, обладающее признаками самовольной постройки и подлежащее сносу осуществившим её лицом, либо за его счет, в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).**

**3. Проект договора аренды, разработан Департаментом совместно с департаментом имущественных отношений Администрации города Омска, имеющим полномочия на ведение договорной работы, и является унифицированным для земельных участков, предназначенных для коммерческого назначения и всех видов жилищного строительства. В данной связи, как указывает Департамент, само по себе наличие в проекте договора аренды подпункта 16 пункта 3.2 не свидетельствует, что после заключения договора аренды в отношении земельного участка,**

предназначенного для строительства индивидуального жилого дома, департамент имущественных отношений Администрации города Омска вправе требовать от арендатора представление не предусмотренных статьей 51 ГК РФ документов.

4. Также Департамент не согласен с четвертым доводом Заявителя относительно неправомерности установления в подпункте 19 пункта 3.2 проекта договора обязанности арендатора исполнять обязательства по договору аренды лично, поскольку в соответствии с пунктом 7 статьи 448 ГК РФ, если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права (за исключением требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено законом.

5. Относительно довода Заявителя о незаконности пункта 2.1 проекта договора, регулирующего порядок и срок внесения арендатором ежегодной арендной платы, Департамент пояснил следующее. Введение в проект договора обязанности арендатора вносить сумму ежегодной арендной платы единовременно обусловлено намерением арендодателя добиться добросовестности исполнения арендатором своих обязательств и избежать возникновения дебиторской задолженности.

6. В части довода Заявителя об отсутствии в извещении о проведении Аукциона информации о судебном споре, Департамент пояснил, что предметом спора является отказ департамента имущественных отношений Администрации города Омска в предоставлении земельного участка в собственность бесплатно без проведения торгов.

Кроме того, решением Центрального районного суда города Омска от 23.10.2020 в удовлетворении административного искового заявления отказано.

Учитывая вышеизложенное, Организатор торгов считает доводы жалобы Заявителя несоответствующими действующему законодательству и просит признать их необоснованными.

3. Из представленных материалов и информации, размещенной на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт), Комиссией установлено, что 07.10.2020 на официальном сайте (извещение № 071020/35048283/01), а также в газете «Третья столица» № 47 (1195) от 08.10.2020 Организатор торгов разместил извещение о проведении Аукциона.

В соответствии с извещением прием заявок на участие в Аукционе осуществляется Организатором торгов с 08.10.2020 по 06.11.2020 путем представления заявки на участие в Аукционе по адресу г. Омск, ул. Гагарина, д. 32/1, каб. 522.

Дата определения участников Аукциона – 09.11.2020.

Дата проведения Аукциона 11.11.2020.

**Предмет Аукциона (лот № 4): Земельный участок с целевым использованием: строительство индивидуального жилого дома.**

Уведомлением Омского УФАС России от 30.10.2020 № 05-10631 торги приостановлены до рассмотрения жалобы Заявителя по существу.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы, Комиссия признала жалобу **частично обоснованной**, исходя из следующего.

В силу пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона 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 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов (часть 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

4.1. Относительно довода Заявителя о содержании в извещении о проведении Аукциона условия о самостоятельном осуществлении лицом, заключившим договор по результатам Аукциона, организации улично-дорожной сети и подъезда к земельному участку Омское УФАС России сообщает следующее.

Частью 14 статьи 39.8 ЗК РФ установлено, что в договоре аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы арендатора, не связанные с предметом этого договора, если иное не установлено федеральным законом.

Как установлено Комиссией Омского УФАС России, в извещении о проведении торгов по лоту № 4 указано, что организация улично-дорожной сети и подъезда к земельному участку осуществляется лицом, заключившим договор по результатам Аукциона, самостоятельно в установленном порядке.

В соответствии со статьей 16 Закона № 131-ФЗ к вопросам местного значения городского округа относится, в том числе дорожная деятельность в отношении автомобильных дорог местного значения в границах городского округа и обеспечение безопасности дорожного движения на них, включая создание и обеспечение функционирования парковок (парковочных мест), осуществление муниципального контроля за сохранностью автомобильных дорог местного значения в границах городского округа, а также осуществление иных полномочий в области использования автомобильных дорог и осуществления дорожной деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно подпункту 6 пункта 1 статьи 13 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 257-ФЗ) к полномочиям органов местного самоуправления городских поселений, муниципальных районов, городских округов в области использования автомобильных дорог и осуществления дорожной деятельности относится *осуществление дорожной деятельности в отношении автомобильных дорог местного значения.*

Автомобильными дорогами общего пользования местного значения городского округа согласно пункту 11 статьи 5 Закона № 257-ФЗ являются автомобильные дороги общего пользования в границах городского округа, за исключением автомобильных дорог общего пользования федерального, регионального или межмуниципального значения, частных автомобильных

дорог. Перечень автомобильных дорог общего пользования местного значения городского округа может утверждаться органом местного самоуправления городского округа.

В соответствии пунктами 10, 12 статьи 5 Закона № 257-ФЗ к собственности городского округа относятся автомобильные дороги общего и необщего пользования в границах городского округа, за исключением автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального значения, частных автомобильных дорог. К собственности физических или юридических лиц относятся автомобильные дороги, построенные физическими или юридическими лицами за счет собственных средств на предоставленных таким лицам в установленном земельным законодательством порядке земельных участках, или автомобильные дороги, переданные в собственность таких лиц в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Таким образом, Комиссия, оценив данное условие, сформулированное в извещении о проведении Аукциона, считает, что на арендатора возлагается обязанность не только организации подъезда к своему земельному участку, но и организации улично-дорожной сети, что является вопросом местного значения и влечет дополнительные расходы арендатора, не связанные с предметом договора.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу о признании указанного довода Заявителя обоснованным, поскольку Организатор торгов обязывает правообладателя земельного участка осуществлять организацию улично-дорожной сети за свой счет.

4.2. Относительно довода Заявителя о противоречии пункта 10.3 проекта договора пункту 14 статьи 39.8 ЗК РФ, ввиду возложения Департаментом обязанности по сносу самовольных построек, находящихся на Земельном участке на победителя Аукциона, Комиссия отмечает следующее.

Согласно пункту 10.3 проекта договора в случае нахождения на участке каких-либо объектов Арендатор при необходимости освобождает участок за счет собственных средств, претензий к арендодателю не имеет.

Как следует из пояснений Организатора торгов, оспариваемый пункт проекта договора аренды предусматривался для тех случаев, когда арендатор в нарушение подпункта 1 пункта 3.1, подпункта 3 пункта 3.2 проекта договора возводит на земельном участке здание, сооружение или другое строение, обладающее признаками самовольной постройки и подлежащее сносу осуществившим ее лицом либо за его счет в соответствии со статьей 222 ГК РФ.

Согласно подпункту 1 пункта 3.1, подпункту 3 пункта 3.2 проекта договора



использовать участок арендатор вправе в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель, указанной в договоре аренды, разрешенным использованием и с условиями такого договора. Арендатор также обязан в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством, получить все необходимые для строительства разрешения (в случае получения земельного участка для целей строительства).

Как следует из пункта 2 статьи 222 ГК РФ самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом, осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Согласно пункту 3.1 статьи 222 ГК РФ решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями принимается судом либо в случаях, предусмотренных пунктом 4 настоящей статьи, органом местного самоуправления поселения, городского округа (муниципального района при условии нахождения самовольной постройки на межселенной территории).

Сведения об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, должны содержаться в извещении о проведении аукциона.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу об отсутствии в действиях Департамента нарушений пункта 14 статьи 39.8 ЗК РФ, поскольку как следует из вышеперечисленных норм, и подтверждается пояснениями Организатора торгов, обязанность по сносу самовольной постройки лежит на лице, её возведшем.

Кроме того необходимо отметить, что извещение о проведении Аукциона не содержит каких либо сведений о наличии на Земельном участке каких либо обременений или ограничений прав, в том числе самовольных построек, что

также подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

Таким образом, Комиссия признает довод жалобы в указанной части необоснованным.

4.3. В части довода Заявителя о незаконности подпункта 16 пункта 3.2 проекта договора, предусматривающего обязанность арендатора по окончании работ и ввода в эксплуатацию объекта представить арендодателю акт ввода в эксплуатацию, Комиссия отмечает следующее.

Как указано в подпункте 16 пункта 3.2 проекта договора, по окончании работ и ввода в эксплуатацию объекта, арендатор обязан представить арендодателю акт ввода в эксплуатацию.

Между тем, Федеральным законом от 03.08.2018 № 340-ФЗ в статью 55 ГК РФ внесены изменения, согласно которым разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не требуется в случае, если в соответствии с частью 17 статьи 51 ГК РФ для строительства или реконструкции объекта не требуется выдача разрешения на строительство (часть 15 статьи 55 ГК РФ).

Как следует из части 17 статьи 51.1 ГК РФ, выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства.

Таким образом, действующее законодательство в сфере градостроительной деятельности (строительство индивидуальных жилых домов) не предусматривает для застройщика обязанности получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, следовательно, Организатором торгов незаконно возложена на правообладателя (арендатора) не предусмотренная законом обязанность.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу о неправомерности установления Департаментом в проекте договора, являющегося неотъемлемой частью извещения о проведении Аукциона, обязанности правообладателя по представлению разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства и находит указанный довод жалобы Заявителя обоснованным.

4.4. Относительно неправомерности установления в подпункте 19 пункта 3.2 проекта договора обязанности арендатора исполнять обязательства по договору аренды лично, Комиссия установила следующее.

Как следует из подпункта 19 пункта 3.2 проекта договора арендатор не вправе уступать права (за исключением требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из договора аренды, обязательства по договору должны быть исполнены

арендатором лично).

Вместе с тем, согласно пункту 7 статьи 448 ГК РФ если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено в соответствии с законом.

В силу статьи 615 ГК РФ арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено ГК РФ, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор, в силу пункта 9 статьи 22 ЗК РФ, вправе, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия арендодателя при условии его уведомления.

По смыслу вышеприведенных нормативных положений, применительно к отношениям по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними нормы земельного законодательства имеют приоритет над нормами гражданского законодательства.

Вместе с тем, диспозитивная конструкция нормы, содержащаяся в пункте 9 статьи 22 ЗК РФ, допускает возможность ограничения законом права арендатора земельного участка, находящегося в публичной собственности, на передачу третьим лицам своих прав и обязанностей по договору аренды.

Такое ограничение, в частности, содержится в пункте 7 статьи 448 ГК РФ, которым установлен запрет на перенаем земельного участка, предоставленного по договору, подлежащему заключению только на торгах и фактически заключенному на них.

Приведенное правило направлено в конечном счете на обеспечение соблюдения принципа конкуренции при проведении торгов и недопущение предоставления лицу, участвовавшему и особенно не участвовавшему в

проведении торгов, необоснованных преимуществ; на исключение возможности для лица, не участвовавшего в торгах, стать стороной по договору в обход установленной процедуры, а в случае, когда проведение торгов предусмотрено законом, - в обход закона, что расценивается как злоупотребление правом (пункт 3 статьи 10 ГК РФ).

Таким образом, произвольная замена стороны в обязательстве посредством уступки прав, возникших из заключенного на торгах договора, в данном случае является недопустимой, поскольку фактически позволила бы по своему усмотрению определить в качестве стороны договора иное лицо (не участника торгов) без учета требований, предъявляемых законом к участникам соответствующих правоотношений.

Вышеуказанная позиция подтверждается также определением Верховного Суда РФ от 05.08.2019 № 308-ЭС19-11702 по делу № А32-25143/2018, определением Верховного Суда РФ от 04.12.2017 № 308-ЭС17-17485 по делу № А32-29333/2016, постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 03.10.2018 № Ф06-36828/2018 по делу № А65-30846/2017 и пр.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу об отсутствии в действиях Департамента нарушений земельного законодательства по установлению условия, изложенного в подпункте 19 пункта 3.2 проекта договора, и признает указанный довод жалобы Заявителя необоснованным.

4.5. Относительно довода Заявителя о незаконности пункта 2.1 проекта договора, регулирующего порядок внесения арендатором ежегодной арендной платы, Комиссия приходит к выводу о необоснованности указанного довода, поскольку статьёй 614 ГК РФ установлены виды арендной платы, в частности, арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно.

4.6. В части довода Заявителя об отсутствии в извещении о проведении Аукциона информации о судебном споре в отношении земельного участка, являющегося предметом торгов, Комиссия приходит к следующему.

Пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлены следующие сведения, которые должны содержаться в извещении о проведении аукциона:

- 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);

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 ЗК РФ;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории. 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;

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

Как видно из вышеуказанных положений, перечень необходимых сведений, которые должны содержаться в извещении о проведении аукциона является закрытым и ЗК РФ не обязывает организатора торгов дополнительно включать в извещение информацию об имеющихся спорах, находящихся на рассмотрении суда.

Кроме того, наличие судебного спора в отношении земельного участка, который является предметом торгов, само по себе еще не может являться основанием ограничения прав на такой земельный участок, поскольку в соответствии с пунктом 3 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» возникновение, изменение, переход, прекращение права определенного лица на

**недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества происходит после юридического акта признания и подтверждения таких прав – государственной регистрации прав на недвижимое имущество.**

**Таким образом, Комиссия не усматривает в данных действиях Департамента нарушения пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ и признает жалобу в части указанного довода необоснованной.**

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

**При установленных обстоятельствах, Комиссия признает жалобу Заявителя обоснованной в части, и с учетом характера выявленных нарушений, стадии проведения аукциона (прием заявок на участие в Аукционе) приходит к выводу о необходимости выдачи Департаменту предписания.**

**Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия**

**РЕШИЛА:**

**1. Признать обоснованной в части жалобу Каратаева А.И. на действия организатора торгов – департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (лот № 4) (извещение № 071020/35048283/01 от 07.10.2020).**

**2. Выдать департаменту архитектуры и градостроительства Администрации города Омска обязательное к исполнению предписание о внесении изменений в извещение о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков и продления сроков приема заявок (лот № 4) (извещение № 071020/35048283/01 от 07.10.2020).**

**3. Снять ограничения, наложенные уведомлением Омского УФАС России от 30.10.2020 № 05-10631.**

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель

Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

<...>

<...>

<...>