

## РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-3528/2020

### по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

2 августа 2020 г. г. Краснодар

омиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

ри участии С.М.М. (далее - Заявитель), в отсутствие представителя надлежащим образом уведомленного КГКСУ «Фонд государственного имущества Краснодарского края» (далее - Организатор торгов/Фонд), при участии представителя Департамента имущественных отношений Краснодарского края (далее - Уполномоченный орган/Департамент) М.А.В., рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов и уполномоченного органа при организации и проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 50620/0015474/01 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

#### УСТАНОВИЛА:

Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю поступила жалоба С.М.М. на действия КГКСУ «Фонд государственного имущества Краснодарского края» и Департамента имущественных отношений Краснодарского края при организации и проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 50620/0015474/01 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России по адресу: <http://www.krasnodar.fas.gov.ru>.

Рассмотрение жалобы назначено на 04.08.2020 в 12.45.

На основании ч. 14.1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» срок принятия решения по жалобе перенесен на 2.08.2020 на 12.30.

Рассмотрение жалобы состоялось 12.08.2020 года в 12:30 часов по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

Заявитель считает, что Организатор торгов проводит торги на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 3:34:0301000:1077 с нарушением норм п. 9 ст. 22 и п. 14 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

Организатор торгов и Уполномоченный орган возражают доводам жалобы, читает свои действия законными и полностью соответствующими действующему законодательству.

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении жалобы, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

При осуществлении отдельных юридических действий по проведению торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:34:0301000:1077 Организатор торгов действовал на основании договора поручения от 23.04.2020 № 22, заключенного с департаментом имущественных отношений Краснодарского края.

Законом Краснодарского края от 05.11.2002 № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае», постановлением главы администрации Краснодарского края от 11 марта 2002 № 253 «О делегировании полномочий по распоряжению земельными участками, находящимися в государственной собственности» и п. 3.10.3 приложения № 1 к постановлению главы администрации Краснодарского края от 23.04.2007 № 345 «О департаменте имущественных отношений Краснодарского края» установлено, что уполномоченным органом, который имеет право на распоряжение земельными участками, прием заявлений, осуществление подготовки, организации и проведении торгов в форме аукционов по продаже земельных участков, аукционов в том числе с привлечением специализированных организаций, является департамент имущественных отношений Краснодарского края.

Согласно пункту 11 ст. 39.11 ЗК РФ организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

Полномочия на определение условий договоров аренды, определение начальной цены, заключение договоров аренды Фонду не передавались. Такие полномочия осуществляет Департамент.

Проект договора аренды земельного участка получен Организатором торгов от Уполномоченного органа в качестве приложения к договору поручения, который заключен на основании приказа Департамента от 22.04.2020 № 637.

Согласно положениям статьи 971 ГК РФ установлено, что права и обязанности по договору поручения возникают непосредственно у доверителя - департамента имущественных отношений Краснодарского края.

При выполнении данного поручения Организатор торгов действовал в соответствии с указаниями доверителя, прямо изложенными в приказе и договоре поручения. Приказ департамента имущественных отношений Краснодарского края о проведении торгов на право аренды земельного

частка принят в пределах, предоставленных ему полномочий, является нормативным правовым актом, который никем не обжалован, не отменен и является обязательным для исполнения лицам в них указанным, в данном случае Фонду.

3 документов, представленных на рассмотрение, Комиссией раснодарского УФАС установлено, что согласно приложения к проекту оговора начальный размер арендной платы определяется как произведение кадастровой стоимости на 2%. Приказ о проведении аукциона датирован 2.04.2020, однако кадастровая стоимость определена периодом ранее, чем а дату принятия решения уполномоченным органом о проведении аукциона применена действующая на 2019 год). Дата определения кадастровой стоимости необходимая для расчета 10.04.2020 года.

полномоченный орган соглашается с изложенными доводами, признаёт еправомерность начального размера арендной платы, установленного в роекте договора.

месте с тем, Заявитель указывает, что пункт 4.2.2 раздела 4.2 Проекта оговора содержит недопустимые условия договора, а именно становливает, что Арендатор не вправе уступать права по договору и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного а торгах договора, поскольку указанный пункт нарушает п. 9 ст. 22 емельного кодекса РФ.

огласно п. 9 ст. 22 ЗК РФ при аренде земельного участка, находящегося в осударственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено едеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему ицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 настоящей татьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Изменение словий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и граничение установленных договором аренды земельного участка прав его рендатора не допускаются. Если иное не предусмотрено настоящим одексом, другим федеральным законом, досрочное расторжение договора ренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по ребованию арендодателя возможно только на основании решения суда при ущественном нарушении договора аренды земельного участка его рендатором.

полномоченный орган возражает, считает, что в указанном случае рименяется норма п. 7 ст. 448 ГК РФ.

огласно п. 7 ст. 448 ГК РФ, если в соответствии с законом заключение оговора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не праве уступать права (за исключением требований по денежному бязательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим

з заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору олжны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено законом.

соответствии с ч. 3 ст. 3 ЗК РФ имущественные отношения по владению, ользованию и распоряжению земельными участками, а также по овершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, сли иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, акнодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными едеральными законами.

аздел 4.1 Проекта договора включает пункт 4.1.10, в соответствии с которым рендатор имеет право передавать арендованный участок в субаренду с исьменного согласия Арендатора.

ак следует из пояснений Департамента положения указанного пункта азработаны с учётом ст. 22 ЗК РФ (п. 6), при этом положение пункта 4.2.2. аздела 4.2. Проекта договора разработано с учётом ч. 7 ст. 448 ГК РФ, а не в оответствии с п. 9 ст. 22 ЗК РФ. В отношении применения положений п. 9 ст. 22 К РФ Департамент поясняет, что по его мнению такие полномочия подлежат рименению в случаях, когда договоры аренды а отношении земельных частков, находящихся в государственной собственности, были заключены в становленном порядке без проведения торгов, при этом п. 6 ст. 22 ЗК РФ налогично п. 9 ст. 22 ЗК РФ не содержит указания на применение указанных нем условий только в отношении земельных участков, заключение договоров о которым возможно только путем проведения торгов.

уководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135- )З «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной нтимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб а действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной лощадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и роведении торгов, заключении договоров по результатам торгов,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу С.М.М. на действия КГКСУ «Фонд государственного имущества Краснодарского края» и Департамента имущественных отношений Краснодарского края при организации и проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 160620/0015474/01 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), обоснованной.
2. Выдать организатору торгов - КГКСУ «Фонд государственного имущества Краснодарского края», уполномоченному органу – Департаменту имущественных отношений Краснодарского края предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения аукциона.
3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о

возбуждении административного производства по нарушению, установленному решением, в отношении Департамента имущественных отношений Краснодарского края.