

# РЕШЕНИЕ № 024/10/18.1-108/2024

23 января 2024 года г. Красноярск

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров в составе:

председатель Комиссии – ., заместитель руководителя управления,

члены Комиссии: ., главный государственный инспектор, ., заместитель начальника отдела (далее – Комиссия),

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон №135-ФЗ) жалобу ... на действия организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом Рыбинского района при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, с кадастровым номером 24:48:0111010:1, площадью 1164,0 кв. м, расположенного по адресу: Красноярский край, муниципальный район Рыбинский, городское поселение город Заозерный, город Заозерный, улица 3 Сентября, земельный участок 5 (извещение №22000015160000000123, лот №1) (далее – торги),

при участии представителей заявителя . (доверенность от 20.06.2023 № 24АА 5214388), организатора торгов . (доверенность от 22.01.2024 б/н), . (доверенность от 22.01.2024 б/н),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Красноярского УФАС России 12.01.2024 поступила жалоба .... на действия организатора торгов, выразившиеся в нарушении порядка заключения договора по результатам проведения торгов.

Красноярским УФАС России в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона №135-ФЗ в адрес заявителя, организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы.

Жалоба рассмотрена 23.01.2024 в 11:00 (время местное). Жалоба рассмотрена в сроки, установленные частью 14 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ.

Согласно доводам жалобы организатором торгов нарушен порядок заключения договора, поскольку направленный на подписание договор содержал противоречивые сведения в части наличия в преамбуле договора ссылки на статью 22 Земельного кодекса Российской Федерации и наличия пункта 8.2, содержащего условия о том, что арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу, передавать арендованный земельный участок в субаренду, осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на аукционе договора. Обязательства по договору должны быть исполнены победителем аукциона лично.

Организатор торгов представил возражения, согласно которым от победителя торгов ... поступил подписанный договор с учетом условий, изложенных в прилагаемом протоколе разногласий, согласно которым победитель торгов изменяет условие пункта 8.2 договора и излагает в следующей редакции: в соответствии с пунктами 5 и 9 статьи 22 Земельного кодекса РФ, главой 24 Гражданского кодекса РФ, учитывая правовую позицию Верховного Суда РФ, арендатор вправе передавать права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, передавать арендованный земельный участок в субаренду, осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на аукционе договора, на основаниях и в порядке, предусмотренных действующими Земельным кодексом РФ и Гражданским кодексом РФ.

Поскольку изменение указанных условий является существенным и несоответствующим условиям аукционной документации у организатора торгов отсутствовала возможность для подписания договора с учетом протокола разногласий, представленного ....

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией установлено, что обжалуемые торги проводятся в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в статьях 39.11 и 39.12 ЗК РФ, с учетом особенностей установленных статьей 39.13 ЗК РФ.

В силу пункта 17 статьи 39.12 ЗК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Согласно пункту 11 статьи 39.13 ЗК РФ по результатам проведения электронного аукциона не допускается заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности ранее чем через десять дней со дня размещения протокола рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе в случае, если электронный аукцион признан несостоявшимся, либо протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте.

В силу пункта 12 статьи 39.13 ЗК РФ уполномоченный орган обязан в течение пяти дней со дня истечения срока, предусмотренного пунктом 11 статьи 39.13 ЗК РФ, направить победителю электронного аукциона подписанный проект договора аренды такого участка.

В соответствии с пунктом 13 статьи 39.13 ЗК РФ по результатам проведения электронного аукциона договор аренды такого участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора.

Протокол о результатах аукциона от 01.12.2023 размещен на сайте <https://torgi.gov.ru/new> 01.12.2023 16:17 (МСК+4), согласно которому победителем торгов определена ....

Исходя из представленных оператором электронной площадки сведений, Комиссией установлено, что организатором торгов посредством функционала площадки 14.12.2023 договор направлен победителю торгов на подписание.

Из представленных организатором торгов сведений, .... 28.12.2023 в адрес организатора торгов направлен договор аренды с указанием на заключение договора с учетом приложенного к нему протокола разногласий.

Из протокола разногласий следует несогласие .... с условиями пункта 8.2 договора, который ею изложен в новой редакции: «В соответствии с пунктами 5 и 9 статьи 22 Земельного кодекса РФ, главой 24 Гражданского кодекса РФ, учитывая правовую позицию Верховного Суда РФ, арендатор вправе передавать права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, передавать арендованный земельный участок в субаренду, осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на аукционе договора, на основаниях и в порядке, предусмотренных действующими Земельным кодексом РФ и Гражданским кодексом РФ».

Также предложено изменение пункта 8.6 договора, включив условие, о том что, в качестве неотъемлемой части к договору прилагается: протокол разногласий к договору аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, с кадастровым номером 24:48:0111010:1, площадью 1164,0 кв. м, расположенного по адресу: Красноярский край, муниципальный район Рыбинский, городское поселение город Заозерный, город Заозерный, улица 3 Сентября, земельный участок 5, в отношении пунктов 8.2 и 8.6 договора – на 1 л. (на 2 стр.) в 1 экз.

В соответствии с требованиями части 3 статьи 448 ГК РФ договор по результатам торгов заключается заказчиком на условиях, указанных в извещении о проведении торгов.

Извещением о проведении аукциона определен, в том числе, порядок заключения договора аренды земельного участка по итогам проведения аукциона, в котором содержится указание, что победитель электронного аукциона не вправе передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу, передавать арендованный земельный участок в субаренду, осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на аукционе договора. Обязательства по договору должны быть исполнены победителем аукциона лично.

Приложением № 2 извещению о проведении аукциона предусмотрен проект договора, пунктом 8.2 которого предусмотрены аналогичный запрет на субаренду и передачу прав.

Комиссией установлено, что проект договора, направленный организатором торгов в адрес ....., содержит все существенные условия и соответствует положениям проекта договора в составе аукционной документации.

При этом, внесенные организатором торгов в преамбулу договора указания на статьи 22, 39.2, 39.6, 39.7, 39.8, 39.17, п. 7 статьи 39.18 ЗК РФ, статьи 209, 215, 264, 607, 608 ГК РФ не влияют на его существенные условия и не противоречат действующему законодательству, что соответствует требованиям подпункта 3 пункта 8 статьи 448 ГК РФ.

При этом, предложенные .... после подачи заявки на участие в торгах (и тем самым дачи согласия на заключение договора аренды земельного участка, на условиях определенных аукционной документацией), а также после проведения торгов, изменения условий договора, имеют существенное значение и не соответствуют условиям, установленным организатором торгов в извещении о проведении торгов и аукционной документации.

Таким образом, Комиссией не установлены со стороны организатора торгов нарушения порядка заключения договора, установленного аукционной документацией и действующим законодательством.

Относительно довода заявителя о несоответствии пункта 8.2 договора требованиям действующего законодательства, Комиссией установлено следующее.

Установлено, что предметом аукциона является право аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка может быть заключен без проведения торгов в случае его предоставления гражданам для индивидуального жилищного строительства. Его заключению должны предшествовать подача заявления о предоставлении земельного участка, опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей, обеспечение иным гражданам возможности подавать заявления о намерении участвовать в аукционе на право заключения договора аренды этого участка в течение тридцати дней со дня опубликования извещения (подпункт 1 пункта 1, пункт 4 статьи 39.18 ЗК РФ).

Договор аренды земельного участка заключается без проведения торгов исключительно в отсутствие заявлений иных граждан о намерении участвовать в аукционе (пункт 5 статьи 39.18 ЗК РФ).

В случае поступления конкурирующих заявлений уполномоченный орган должен принять решение об отказе в предоставлении земельного участка без проведения торгов и о проведении соответствующего аукциона (пункт 7 статьи 39.18 ЗК РФ).

В рассматриваемом случае аукцион проводится организатором торгов на основании пункта 1 статьи 39.6, пункта 7 статьи 39.18 ЗК РФ для заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной

собственности, поскольку в отношении рассматриваемого земельного участка выявлено несколько заинтересованных лиц для получения такого права

Следовательно, в силу указанных норм ЗК РФ заключение договора аренды такого земельного участка возможно только путем проведения торгов.

Вместе с тем в силу пункта 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 законом.

Принимая во внимание приведенные положения законодательства, в отношении договоров аренды публичных земельных участков, подлежащих заключению по результатам торгов, уступка права аренды (передача договора третьим лицам) по общему правилу не допускается. Такое законодательное регулирование обусловлено необходимостью обеспечения равного доступа граждан и организаций, включая хозяйствующих субъектов, к аренде публичных земель и исключения ситуаций, при которых передача земельных участков иным лицам происходила бы в обход конкурентных процедур - путем заключения сделки по передаче договора аренды между первоначальным и новым арендатором без проведения торгов и предложения земельного участка в аренду иным участникам оборота.

Порядок организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регламентирован статьями 39.11 и ст. 39.12 ЗК РФ, положениями которого не установлены исключения относительно возможности передачи обязательств по договору третьему лицу исходя из разрешенного использования земельного участка.

Пунктом 9 статьи 22 ЗК РФ предусмотрено, что 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 названной статьи, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления.

При этом указанное право возникает у арендатора, если иное не установлено федеральным законом, то есть исключительно при заключении договора аренды без проведения торгов. При этом, пункт 9 статьи 22 ЗК РФ также не содержит указание на разрешенный вид использования земельным участком.

Таким образом, условие аукционной документации (проекта договора аренды земельного участка), запрещающее арендатору уступать права по договору, соответствует положениям пункта 7 статьи 448 ГК РФ и направлено на обеспечение конкуренции на рынке земли.

Указанная позиция согласуется с позицией Судебной коллегии по экономическим

спорам Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 05.07.2022 № 308-ЭС22-2357 по делу № А32-37905/2020

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ, Комиссия,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ... на действия организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом Рыбинского района при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, с кадастровым номером 24:48:0111010:1, площадью 1164,0 кв. м, расположенного по адресу: Красноярский край, муниципальный район Рыбинский, городское поселение город Заозерный, город Заозерный, улица 3 Сентября, земельный участок 5 (извещение №22000015160000000123, лот №1) необоснованной.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.