

Муниципальное учреждение

«Комитет имущественных отношений»

МО «Город Ленск»

\*\*\*

\*\*\*u

ЭТП «Фабрикант»

1\*\*

## УВЕДОМЛЕНИЕ

### о поступлении жалобы № 014/10/18.1-1111/2024 и приостановлении заключения договора до рассмотрения жалобы по существу

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) (далее – Управление) в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) настоящим уведомляет Вас о том, что 16 июля 2024 года поступила жалоба \*\*\* (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов Муниципальное учреждение «Комитет имущественных отношений» МО «Город Ленск» при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка: Годовая сумма арендной платы за земельные участки: ул. Мелиораторов, 27, 14:14:050083:428, площадью 12390 кв.м.; ул. Мелиораторов, 27/1, 14:14:050083:82, площадью 500 кв.м. (извещение № 22000010820000000286, лот №1, лот № 2 на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru>) (далее – аукцион).

Доводы жалобы:

*«Адрес официального сайта, на котором размещена информация о торгах:  
<http://www.torgi.gov.ru>.*

*Номер извещения: № 21000028780000000094, лот № 1 и 2.*

Предмет торгов:

*Лот № 1 - Годовая сумма арендной платы за земельный участок, расположенный по адресу ориентир: Республика Саха (Якутия), р. Ленский, г. Ленск, ул. Мелиораторов, д. 27. Разрешенное использование: земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, площадью 12390 кв.м. Реестровый номер: 14:14:050083:428.*

Лот № 2: Годовая сумма арендной платы за земельный участок, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), р. Ленский, г. Ленск, ул. Мелиораторов, д. 27/1. Разрешенное использование: земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, площадью 500 кв.м. Реестровый номер: 14:14:050083:82.

Ознакомившись с положениями Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) и разъяснениями ФАС России от 25 июня 2019 года № МЕ/53183/19, от 01.02.2023 № СП/24532/23, от 24.09.2019 № РП/83261/19, от 23.01.2018 N ИА/3655/18, от 01.03.2012 N ИА/6011, от 23.01.2019 N ИА/4073/19, от 23.01.2019 N ИА/4073/19, от 20.04.2022 N ГМ/39356/22, от 16.03.2015 N ИА/12337/15 и положениями Федерального закона «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» от 18.07.2011 № 223-ФЗ, а также положениями Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» от 05.04.2013 № 44-ФЗ **обжалование положений извещения о проведении Аукциона не являющего Закупкой в положении закона регулируется исключительно статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.**

Согласно части 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Согласно части 5 статьи 18.1. Закона о защите конкуренции в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено

размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

Договор по данному аукциону не заключен. Предметом аукциона, является земельный участок.

В силу части 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Якутское УФАС России по отношению к сторонам договора, является третьим лицом, соответственно договор не может быть признан заключенным для антимонопольного

органа.

Иные сроки на обжалование Земельным кодексом Российской Федерации, как специальным законом и статьей 18.1 Закона о защите конкуренции не установлены.

**Таким образом, за защитой своих прав я обратился до истечения срока на их защиту в антимонопольном органе.**

Таким образом, вышеуказанные нарушения, допущенные Организаторами торгов при подготовке к Аукциону, привели к нарушению моих гражданских прав.

**1. Организатор торгов ошибочно определил срок аренды данного земельного участка.**

Срок аренды земельного участка по лоту № 1 составляет **30 месяцев**.

Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», (далее – Классификатор) вид разрешенного использования «Производственная деятельность», предполагает возможность строительства зданий и сооружений.

Из положений Классификатора следует, что данный вид разрешенного использования предполагает возможность для «Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом».

Согласно пункту 1 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается: на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи.

Согласно подпункту 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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.**

Для земельных участков, реализуемых на торгах, применяется определение срока аренды на основании пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

Согласно пункту 9 статьи 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду **НА АУКЦИОНЕ** на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или

муниципальной собственности, **заклучается на срок, превышающий в два раза срок**, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта. В случае, предусмотренном пунктом 7.1 настоящей статьи, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса

самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

Из буквального толкования п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ следует, что договор аренды заключается **ровно на срок, превышающий в два раза срок**, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Указанный подход, подтверждается практикой антимонопольных органов (Решение Ивановского УФАС России от 31.01.2024 N 037/10/18.1-37/2024, Решение Саратовского УФАС России от 19.01.2024 N 064/01/18.1-9/2024, Решение Саратовского УФАС России от 02.12.2019 N 064/10/18.1-795/2019, Решение Волгоградского УФАС России от 25.11.2019 по делу N 034/01/18.1-1142/2019, Решение Саратовского УФАС России от 26.08.2019 N 064/01/18.1-460/2019, Решение Московского УФАС России от 02.07.2019 по делу N 077/07/00-3248/2019, Решение Волгоградского УФАС России от 14.02.2019 N 034/01/18.1-46/2019, Решение Сахалинского УФАС России от 11.12.2018 по делу N 08-106/2018).

Срок, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений определяется приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15 мая 2020 № 264/пр (далее - Приказ).

**Площадь земельного участка по лоту № 1 составляет 12 390 кв. м. Максимальный процент застройки – 60% (7 434 кв. м.).**

Из положений пункта 3 Приказа (Объекты площадью от 5000 м до 10000 м) следует, что срок аренды должен составлять:

По лоту № 1 - 33 месяца.

С учетом положения пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ срок аренды данного земельного участка должен быть определен, как:

**По лоту № 1 - 66 месяцев или 5 лет и 6 месяцев (33\*2).**

Таким образом, срок аренды земельных участков, определенный Организатором

торгов, противоречит земельному законодательству.

Данное обстоятельство нарушает мои права, так как лишает возможности получить земельный участок на праве аренды на срок, установленный законом, и создает условия для расторжения договора Прокуратурой области, что не допустимо и повлечет для меня серьезные финансовые потери, которые не соразмерны с участием в Аукционе.

Нарушение установленного земельным законодательством порядка определения срока аренды влечет недействительность результатов Аукциона в судебном порядке.

Кроме того, за срок аренды, определенный Организатором торгов, невозможно произвести строительство капитального сооружения за период действия договора аренды.

## **2. Проект договора аренды по лоту № 1 и 2 не соответствует законодательству и содержит условия получения земельного участка в обход торгов.**

Согласно пункту 5.1.2 проекта договора аренды Арендатор имеет право «Передавать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока действия Договора аренды земельного участка с письменного согласия Арендодателя земельного участка. На субарендатора распространяются все права и обязанности Арендатора».

В соответствии с пунктом 3 статьи 3 ЗК РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

В силу положений части 7 статьи 448 ГК РФ обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено законом.

Возможность уступки прав по заключенным на торгах договорам позволит лицам, в отношении которых ограничено участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, приобретать право аренды на земельные участки без проведения торгов.

В частности, данная возможность позволит приобрести право аренды на земельные участки лицам, не имеющим статуса крестьянского фермерского хозяйства, а также гражданами, имеющими право участвовать в торгах согласно статье 39.18 ЗК РФ.

**Данная позиция подтверждается Определением Верховного Суда РФ от 20.05.2022 № 308-ЭС22-2357 по делу N А32-37905/2020) (далее – Определение).**

Изложенные в Определении аргументы применимы и к субаренде, поскольку несмотря на разную юридическую природу уступки прав и обязанностей и субаренды в итоге участком фактически пользуется лицо, с которым не заключался договор аренды по итогам торгов.

В Постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 17.05.2021 № Ф04-2186/2021 по делу № А75-17387/2020, Судом указано, что «учитывая, что такое ограничение направлено на обеспечение соблюдения принципа конкуренции при проведении торгов и **недопущение предоставления лицу, не участвовавшему в проведении торгов, необоснованных преимуществ**, на исключение возможности для лица, не участвовавшего в торгах, стать стороной по договору в обход установленной процедуры, что расценивается как злоупотребление правом (пункт 3 статьи 10 ГК РФ), суды первой и апелляционной инстанции пришли к верному выводу о том, что замена стороны в обязательстве посредством уступки прав, возникших из заключенного на торгах договора, в данном случае является недопустимой».

**Антимонопольный орган обязан пресекать действия Организатора торгов, которые направлены на обход, установленной процедуры получения земельных участков без торгов.**

### **3. Организатор торгов проигнорировал разъяснения ФАС России.**

2020 году ФАС России опубликовало свое разъяснение, которое является обязательным для исполнения всеми Организаторами торгов.

Письмо ФАС России от 25.09.2020 № ИА/83159/20 «О направлении рекомендаций по вопросу указания в извещении о проведении аукциона всех видов разрешенного использования земельных участков, предусмотренных правилами землепользования и застройки».

В связи с изложенным, полагаю, что в извещении должна быть информация о всех видах разрешенного использования земельного участка по Лоту № 1 и 2, которые содержатся в ПЗЗ.

### **4. Организатор торгов игнорирует положения земельного законодательства и не размещает в составе извещения и в договоре аренды обязательную информацию.**

В соответствии с требованиями подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения: 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 возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Земельный участок с кадастровым номером: 14:14:050083:428 (Лот № 1) находится в зоне особого использования территории, данная информация обязана содержаться в извещении о проведении Аукциона, так как накладывается на

победителя торгов особые обязательства.

Указанный земельный участок расположен в ЗОУИТ 14:14-6.2035 «Шестая подзона аэродрома гражданской авиации Ленск», ЗОУИТ 14:14-6.2038 « Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ленск», ЗОУИТ 14:14-6.2039 «Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Ленск», ЗОУИТ 14:14-6.38 «ВЛ-110 кВ; ЛО-190 ПП-8 Л-101, Л-102 - ПС Мурья».

**Извещение обязано содержать такую информацию, кроме того, на земельном участке установлен сервитут сведения, о котором обязаны быть указаны в извещении.**

Договор аренды земельного участка обязан содержать информацию об ограничениях, так как это существенное условие договора аренды.

Таким образом, действия Организатора торгов нарушают положения подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

#### **5. Организатор торгов нарушает порядок заключения договора.**

Согласно пункту 13 статьи 39.13 ЗК РФ по результатам проведения электронного аукциона договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора.

Проект договора аренды содержит обязательного приложения для заключения договора аренды – акта приема-передачи.

Однако, согласно положениям договора аренды (пункт 4.2.3.) акт приема-передачи не подписывается совместно с договором через ЭТП.

Данное обстоятельство нарушает требование пункта 13 статьи 39.13 ЗК РФ, так как акт приема-передачи, является неотъемлемой частью договора аренды и обязан подписываться в электронной форме через ЭТП.

Указанные действия Организатора торгов приводят к ограничению конкуренции среди участников аукциона из других субъектов, как обязывает их подписывать акт на месте нахождения земельного участка в сроки, установленные Организатором торгов.

Победитель аукциона вправе самостоятельно определить время посещения земельного участка с целью его использования в соответствии с его назначением.

**Заявитель не проживает в субъекте РФ в котором находится земельный участок и не может подписать акт приема-передачи в 30-дневный срок.**

Отсутствие такой возможности влечет риски для Заявителя быть включенным в РНУА из – за невозможности подписать акт приема-передачи в установленный срок в 30 дней.

*Не подписание акта приема-передачи означает не заключение договора аренды земельного участка, что фактически приводит к уклонению от заключения договора.*

*Создание дополнительных обстоятельств для расторжения договора аренды путем подписания акта приема-передачи на месте нахождения участка не допустимо.*

*В соответствии с изложенным,*

### **ПРОШУ**

*Признать жалобу обоснованной и выдать обязательное для исполнения предписание.*

**МУНИЦИПАЛЬНОМУ УЧРЕЖДЕНИЮ «КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ» МО «ГОРОД ЛЕНСК»** на основании части 1 статьи 25, части 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 «О защите конкуренции» надлежит **в срок не позднее 19 июля 2024 года** направить на электронный адрес to14@fas.gov.ru, (продублировать на электронную почту to14-\*\*\*):

1. Письменное мотивированное нормами права возражение относительно **КАЖДОГО ДОВОДА** заявителя;
2. Доказательства в обоснование возражений;
3. Протоколы по результатам рассмотрения заявок (в электронном виде с подписью членов комиссии);
4. Иные документы и сведения, которые относятся к рассматриваемой жалобе.

В соответствии с частью 12 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

Согласно части 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу. В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном частью 11 настоящей статьи, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе.

Частью 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции устанавливается запрет на заключение договора до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Согласно части 13 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и

участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей. Возражение на жалобу должно содержать сведения, указанные в части 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Рассмотрение жалобы № 014/10/18.1-1111/2024 по существу состоится **23 июля 2024 г. в 11 час. 00 мин. (время местное)** в помещении Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Октябрьская, д. 22.

Для участия в дистанционном рассмотрении жалобы Сторонам (иным заинтересованным лицам) необходимо пройти по ссылке для входа в конференцию **<https://fas1.tconf.rt.ru/c/3453507125>** и выполнить предлагаемые действия по установке при первом входе в конференцию.

**Электронной площадке «Фабрикант»** надлежит предоставить в срок не позднее **05 июня 2024 года** направить на электронный адрес [to14@fas.gov.ru](mailto:to14@fas.gov.ru), (продублировать на электронную почту [to14-mordvinovavi@fas.gov.ru](mailto:to14-mordvinovavi@fas.gov.ru)):

- протоколы, составленные в ходе проведения торгов;
- заявки на участие в торгах.

Интернет-видеоконференции проходят непосредственно в браузере, на веб-странице портала видеоконференций, либо с использованием приложения для мобильных телефонов. Инструкция будет так же приложена к настоящему Уведомлению.

Участие в видеоконференции участвующих в деле лиц **обязательно**. При невозможности участия в режиме видеоконференцсвязи не позднее даты и времени начала рассмотрения жалоб в электронной форме уведомить Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) (т.500-567), а также направить ходатайство о рассмотрении жалобы без участия представителей Заявителя/Заказчика по электронной почте [to14@fas.gov.ru](mailto:to14@fas.gov.ru).

При наличии технических вопросов касательно удаленного рассмотрения дела можно обратиться по телефону Якутского УФАС России 8 (4112) 500-567 и по электронной почте [to14@fas.gov.ru](mailto:to14@fas.gov.ru).

В целях соблюдения процессуальных требований статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части порядка рассмотрения жалоб Сторонам посредством электронной почты необходимо направить в антимонопольный орган документы, подтверждающие полномочия лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, а также документы и информацию, которые Стороны обязаны или вправе представить на рассмотрение жалобы. Такие документы и информация должны быть подписаны ЭЦП, за исключением случаев ее отсутствия по уважительной причине.

Заказчику на рассмотрение жалобы направить все необходимые документы **заблаговременно** до начала рассмотрения жалобы.

Обращаем Ваше внимание, что в соответствии с частью 5 статьи 19.8 КоАП РФ, непредставление или несвоевременное представление в антимонопольный орган

сведений (информации), предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации, влечёт наложение административного штрафа на должностных лиц – от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей, на юридических лиц – от пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей.

Информация по рассмотрению указанной жалобы размещена на сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) <http://sakha.fas.gov.ru>.