

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы № 014/10/18.1-695/2024

г. Якутск

«17» мая 2024 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

*** – заместителя руководителя – начальника отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председателя Комиссии;

*** – заместителя начальника отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии;

*** – старшего государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии;

в отсутствие представителя Организатора торгов (сообщили о невозможности участия письмом за исх. № 23-09-404/4 от 15.05.2024 г.), а также в отсутствие Заявителя / представителя Заявителя, уведомленного надлежащим образом,

рассмотрев жалобу *** (перенаправлена письмом ФАС России от 08.05.2024 г. № 04/39767/24 (поступила в ФАС России 06.05.2024 г.) (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – МКУ «Комитет имущественных отношений муниципального образования «Ленский район» Республики Саха (Якутия) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Ленский район» (извещение № 21000003110000000095, лот № 2),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) 13 мая 2024 года поступила жалоба *** (перенаправлена письмом ФАС России от 08.05.2024 г. № 04/39767/24 (поступила в ФАС России 06.05.2024 г.) (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – МКУ «Комитет имущественных отношений муниципального образования «Ленский район» Республики Саха (Якутия) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Ленский район» (извещение № 21000003110000000095, лот № 2), в которой содержится следующее.

Доводы жалобы:

«1. В извещении о проведении торгов не указаны параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

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

Согласно Классификатору, данный земельный участок предполагает возможность строительства.

Согласно части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Данная информация в извещении отсутствует. Без данных сведений невозможно сформировать ценовое предложение.

Согласно подпункту 3 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если: в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные

параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Таким образом, земельный участок по лоту № 2 не может быть предметом Аукциона в случае, если полные сведения о параметрах не установлены в ПЗЗ, а если они установлены в соответствии с ГрК РФ, то обязаны содержаться в извещении.

2. Организатор торгов ошибочно определил срок аренды данного земельного участка.

Срок аренды земельного участка по лоту № 2 составляет 5 лет.

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, заключается 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 № 2 составляет 21 811 кв. м.

Из положений пункта 5 Приказа (Объекты площадью от 20000 м. до 30000 м.) следует, что срок аренды должен составлять:

По лоту № 2 - 52 месяца.

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

По лоту № 2 - 104 месяца или 8 лет и 8 месяцев.

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.

3. Проект договора аренды 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 направленные на обход, установленной процедуры получения земельных участков без торгов.

4. Организатор торгов игнорирует требования статьи 39.13 ЗК РФ.

Согласно пункту 3.2. наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 39.11 настоящего Кодекса, в извещении о проведении электронного аукциона должна содержаться информация о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, если Правительством Российской Федерации установлено право операторов электронных площадок взимать данную плату.

Информация о размере взимаемой оператором ЭТП платы в извещении отсутствует.

5. 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 № 2, которые содержатся в ПЗЗ.

6. Итоговый протокол, опубликованный Организатором торгов, не соответствует положениям ЗК РФ.

Согласно пункту 1 статьи 39.13 ЗК РФ подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Особенности содержания итогового протокола содержатся в пункте 10 статьи 39.13 ЗК РФ.

Пунктом 10 статьи 39.13 ЗК РФ установлено, что в протоколе проведения электронного аукциона указываются адрес электронной площадки, дата, время начала и окончания электронного аукциона, начальная цена предмета аукциона в день проведения электронного аукциона, все максимальные предложения каждого участника о цене предмета аукциона.

Согласно пункту 15 статьи 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- 4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- 5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

В итоговом протоколе, опубликованном Организатором торгов не содержатся данные о месте нахождения победителя аукциона.

В соответствии с изложенным,

ПРОШУ

1. Признать жалобу обоснованной и выдать обязательное для исполнения предписание.
2. Отменить протокол рассмотрения заявок на участие в Аукционе и итоговый протокол.».

Аукцион в электронной форме проводится на основании Распоряжения главы муниципального образования «Ленский район» Республики Саха (Якутия) № 01-04-587/4 от 26 марта 2024 года, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Организатор торгов: муниципальное казённое учреждение «Комитет имущественных отношений муниципального образования «Ленский район» РС (Я)».

Способ проведения закупки: аукцион в электронной форме.

Предмет договора: Аренда земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск.

29.03.2024 г. на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/> было размещено извещение № 21000003110000000095.

13.05.2024 г. в Якутское УФАС России поступила жалоба *** на действия (бездействие) Организатора торгов.

13.05.2024 г. Якутским УФАС России в адрес Заявителя, организатора торгов и электронной торговой площадки направлено уведомление о поступлении жалобы № 014/10/18.1-695/2024 и о приостановлении заключения договора до рассмотрения жалобы по существу (исх. № АК/2489/24 от 13.05.2024 г.).

15.05.2024 г. в Якутское УФАС России от Организатора торгов поступил ответ на уведомление Якутского УФАС России (вх. № 5773-ЭП/24), в которых выразил несогласие с доводами жалобы.

17.05.2024 г. в 16:00 рассмотрена жалоба по существу.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, изучив имеющиеся доказательства и материалы жалобы, приходит к следующему.

В соответствии с правилами статьи 18.1 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «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, а также в иных случаях.

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 № 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.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

Порядок подготовки, организации и проведения аукционов на право заключения договора аренды земельного участка установлен статьей 39.11 ЗК РФ.

1. Заявитель указывает на отсутствие в извещении о проведении торгов параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства.

В силу 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).

Согласно Приказа Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» предполагается возможность размещения объектов капитального строительства:

Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.	
-------------------------------	--	--

В соответствии с частью 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест

допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Между тем, как установлено Комиссией Якутского УФАС России, в отношении земельного участка с кадастровым номером 14:14:000000:7088 отсутствует информация, предусмотренная подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, иных доказательств Организатором торгов не представлено.

При этом, в соответствии с подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Таким образом, рассматриваемый участок не мог являться предметом аукциона в силу подпункта 3 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Довод жалобы признан обоснованным.

2. Заявитель указывает, что Организатором торгов ошибочно определен срок аренды земельного участка.

В соответствии с подпунктом 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.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.8 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.

При этом, пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ предусмотрено, что 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, заключается 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.

В данном случае срок аренды определяется с учетом Приказа Минстроя России от 15.05.2020 №264/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в целях расчета срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» (далее – Приказ), которым определено:

N п/п	Категория объекта капитального строительства	Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, месяцев	Срок, необходимый для осуществления архитектурно-строительного проектирования, месяцев	Срок, необходимый для осуществления строительства зданий и сооружений, месяцев	Общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, месяцев
1	2	3	4	5	6
1.	Объекты площадью до 1 500 м ² :	1	5	9	15
2.	Объекты площадью от 1 500 м ² до 5 000 м ² :	3	11	15	29
3.	Объекты площадью от 5 000 м ² до 10 000 м ² :	3	11	19	33
4.	Объекты площадью от 10 000 м ² до 20 000 м ² :	5	12	27	44
5.	Объекты площадью от 20 000 м² до 30 000 м²:	5	12	35	52
6.	Объекты площадью 30 000 м ² и более:	6	15	43	64
7.	Комплекс зданий:	6	22	51	79

Площадь земельного участка с кадастровым номером 14:14:000000:7088 составляет 21811 кв.м.

Таким образом, с учетом положений пункта 5 Приказа и пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ, срок аренды земельного участка должен составлять 104 месяца, что свидетельствует о нарушении Организатором торгов пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ, подпункта 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Довод жалобы признан обоснованным.

3. Заявитель указывает, что Организатором торгов неправомерно проектом договора установлено право Арендатора по передачи земельного участка в субаренду.

В соответствии с пунктом 5.1.2 Проекта договора 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 своем ответе на уведомление Организатор торгов ссылается на пункт 6 статьи 22 ЗК РФ. Однако, с учетом того, что срок аренды по договору должен был составлять более, чем пять лет, следует рассматривать пункт 9 статьи 22 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 22 статьи 39.11 ЗК РФ проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка является обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона.

В силу пункта 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 настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим федеральным законом, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Пунктом 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) предусмотрено, что 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.

Как указано в Определении судебной коллегии по экономическим спорам

Верховного Суда РФ от 5 июля 2022 г. № 308-ЭС22-2357 по делу № А32-37905/2020 между предписаниями пункта 9 статьи 22 ЗК РФ и пункта 7 статьи 448 ГК РФ отсутствует коллизия общей и специальной норм: первая из упомянутых норм регулирует условия договора аренды, заключенного без проведения торгов, в то время как предписания второй касаются передачи в аренду публичных земельных участков, в отношении которых законодательством установлено обязательное проведение торгов и воплощен публичный интерес, связанный, в том числе с развитием конкуренции.

Таким образом, при заключении договора аренды путем проведения торгов следует руководствоваться пунктом 7 статьи 448 ГК РФ, в связи с чем не допускается включение в Проект договора права Арендатора по передаче в субаренду земельного участка, переданного по результатам проведения аукциона.

Довод жалобы признан обоснованным.

4. Заявитель указывает, что Извещение не содержит в себе информации о размере взимаемой с победителя аукциона платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе.

Согласно пункту 3.2. статьи 39.13 ЗК РФ наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 39.11 настоящего Кодекса, в извещении о проведении электронного аукциона должна содержаться информация о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, если Правительством Российской Федерации установлено право операторов электронных площадок взимать данную плату.

Как установлено Комиссией Якутского УФАС России, оператором электронной площадки не взималась плата, предусмотренная пунктом 3.2 статьи 39.13 ЗК РФ.

При этом, в нарушении пункта 3.2 статьи 39.13 ЗК РФ Организатором торгов в Извещении не указано, взимается ли оператором торгов такая плата и отсутствуют сведения о ее размере.

Довод жалобы признан обоснованным

5. Заявитель указывает, что Организатором торгов в извещении не указаны все виды разрешенного использования.

Согласно выписке из ЕГРН в отношении рассматриваемого земельного участка определен вид разрешенного использования: Производственная деятельность.

Аналогичные положения установлены Организатором торгов в Извещении.

Таким образом, Организатором торгов указаны все виды разрешенного использования, установленные в отношении рассматриваемого земельного участка.

Довод жалобы признан необоснованным.

6. Заявитель указывает, что Организатором торгов в итоговом протоколе отсутствует информация о месте нахождения победителя аукциона.

Пунктом 15 статьи 39.12 ЗК РФ установлено следующее:

Результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- 4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- 5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

Между тем, итоговый протокол не содержит в себе сведений, предусмотренных подпунктом 4 пункта 15 статьи 39.12 ЗК РФ.

Довод жалобы признан обоснованным.

Таким образом, Комиссией Якутского УФАС России установлено, что организатором торгов при организации аукциона в электронной форме на право заключения договора земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск (извещение: 22000010820000000230 на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/>) допущены нарушения требований пункт 9 статьи 39.8, подпункта 3 пункта 8, подпункта 9 пункта 21 статьи 39.11, подпункта 4 пункта 15 статьи 39.12, пункта 3.2 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.

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, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1

части 1 статьи 23 настоящего Закона.

Ввиду того, что рассматриваемый земельный участок не мог являться предметом в соответствии с подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу о наличии оснований для выдачи обязательного для исполнения предписания.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», на основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу *** на действия (бездействие) организатора торгов – МКУ «Комитет имущественных отношений муниципального образования «Ленский район» Республики Саха (Якутия) (ИНН 1414010710, КПП 141401001, ОГРН 1041400598766, 678144, г. Ленск, ул. Ленина, д. 65) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Ленский район» (извещение № 21000003110000000095, лот № 2) - **обоснованной**;
2. Признать Организатора торгов в лице муниципального образования «Ленский район» Республики Саха (Якутия) нарушившим пункт 9 статьи 39.8, подпункт 3 пункта 8, подпункт 9 пункта 21 статьи 39.11, подпункт 4 пункта 15 статьи 39.12, пункт 3.2 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать обязательное для исполнения предписание об аннулировании извещения по лоту № 2 (извещение № 21000003110000000095);
4. Передать материалы рассмотренной жалобы должностному лицу Якутского УФАС России для рассмотрения вопроса о наличии/отсутствии оснований для возбуждения дела об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.