

## РЕШЕНИЕ №53-Т-2016

г. Чебоксары

22 сентября 2016 года

Резолютивная часть решения оглашена 19 сентября 2016 года.

Решение изготовлено в полном объеме 22 сентября 2016 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 22.03.2016 №40 в составе:

<...>

при участии:

представителя от организатора торгов – <...>

заявителя – <...>

рассмотрев жалобу <...> (далее – <...>, заявитель) на действия организатора торгов – Администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым № 21:16:010112:19, площадью 1172 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Мариинский Посад, ул. 2-я Луговая, с видом разрешенного использования «для индивидуальной жилой застройки», срок аренды на 20 лет (изв. №230816/6291144/01), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 09.09.2016 обратилась <...> с жалобой на действия организатора торгов – Администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики (далее – администрация Мариинско-Посадского городского поселения, организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым № 21:16:010112:19, площадью 1172 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Мариинский Посад, ул. 2-я Луговая, с видом разрешенного

использования «для индивидуальной жилой застройки», срок аренды на 20 лет (изв. №230816/6291144/01).

В жалобе <...> указывает на следующие нарушения:

1. В нарушение положений пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) извещение о проведении аукциона не содержит информации об ограничении прав на земельный участок, о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения.
2. В нарушение положений пункта 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса аукцион объявлен и проведен в отношении земельного участка, который не может быть предметом аукциона.
3. В нарушение положений части 4 статьи 39.12 Земельного кодекса прием документов на участие в аукционе был прекращен ранее, чем за пять дней до дня проведения аукциона.
4. В аукционной документации, в частности в проекте договора аренды, имеются пункты, несоответствующие действующему законодательству.

На основании вышеизложенного заявитель просит обязать организатора торгов внести изменения в документацию и продлить срок подачи заявок.

Представители администрации Мариинско-Посадского городского поселения Чувашской Республики нарушение не признали и считают, что положения аукционной документации соответствуют требованиям действующего законодательства.

*Изучив представленные документы, заслушав пояснения представителей сторон по делу, Комиссия приходит к следующему.*

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров установлен статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В силу части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи 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 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает

обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2](#) настоящей статьи.

Таким образом, любые действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в силу обязательности его проведения подлежат контролю со стороны антимонопольного органа в процессуальном порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), *не менее чем за тридцать дней* до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (пункт 19 статьи 39.11 Земельного кодекса).

Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка *не менее чем за тридцать дней* до дня проведения аукциона (пункт 20 статьи 39.11 Земельного кодекса).

26.08.2016 администрацией Мариинско-Посадского городского поселения в газете «Посадский Вестник» №35 от 26.08.2016 опубликовано объявление о проведении торгов по продаже находящихся в муниципальной собственности земельных участков и земельных участков при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов:

- с кадастровым № 21:16:010112:19, площадью 1172 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Мариинский Посад, ул. 2-я Луговая, с видом разрешенного использования «для индивидуальной жилой застройки», срок аренды на 20 лет;

- с кадастровым № 21:16:011613:175, площадью 299 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Мариинский Посад, ул. Южная, с видом разрешенного использования «малоэтажная жилая застройка», срок аренды на 20 лет (изв. №230816/6291144/01).

Извещение о проведении аукциона также сформировано 23.08.2016 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru>, к которому прикреплены следующие файлы: Извещение о проведении аукциона; проект договора аренды земельного участка по ул. Южная, проект договора аренды земельного участка по ул. 2-я Луговая, Решение Собрании депутатов Мариинско-Посадского городского поселения 16.06.2015 г. № С-74/06 «О внесении изменения в решение Собрании депутатов Мариинско-Посадского городского поселения от 02.04.2009 за № 36/03 «Об утверждении Порядка предоставления в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики, определения размера арендной платы, а также условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящие в муниципальной собственности Мариинско-Посадского городского поселения»; Постановление администрации Мариинско-Посадского городского поселения от 17 августа 2016 № 287 «О проведение аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, собственность на которые не разграничена»; заявка на участие в открытом аукционе на право заключения договора аренды земельного участка; расчет арендной платы за пользование земельным участком, расположенным на территории Мариинско-Посадского городского поселения.

Кроме того, извещение о проведении аукциона размещено на официальном сайте организатора торгов ([http://gov.cap.ru/SiteMap.aspx?gov\\_id=412&id=2298343](http://gov.cap.ru/SiteMap.aspx?gov_id=412&id=2298343)), с приложенной к нему аукционной документацией.

В связи с названным, в соответствии с доводами жалобы <...>, Комиссия отмечает следующее.

1. Довод о том, что в нарушение положений пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) извещение о проведении аукциона не содержит информации об ограничении прав на земельный участок, о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения Комиссия Чувашского УФАС России признаёт обоснованным в силу следующего.

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса.

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса 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 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 или ведения дачного хозяйства).

К сетям инженерно-технического обеспечения относятся электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение.

Комиссией Чувашского УФАС России установлено, что администраций Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики в извещении на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> указано, что технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения имеются.

Между тем, названные технические условия к документации на официальном сайте не размещены, соответственно, ознакомиться с их содержанием на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) не представляется возможным.

Комиссия Чувашского УФАС России отмечает, что формулировка пункта 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса предполагает указание в извещении о проведении аукциона не только на наличие технических условий, реквизитов полученных технических условий, но и их содержания, что в данном случае отсутствовало.

Указание на то, что технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения имеются, нельзя считать надлежащим исполнением требований закона в данной части, поскольку такой порядок предоставления информации налагает на потенциальных участников неоправданные ограничения и затраты, связанные с ознакомлением с аукционной документацией.

Кроме того, в ходе рассмотрения жалобы <...>. Комиссией Чувашского УФАС России установлено, что в извещениях как по лоту №1, так и по лоту №2 отсутствует информации 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).

Согласно части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать 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;
- 5) иные показатели.

Данная информация является существенной и подлежит указанию в информационном сообщении о проводимом аукционе.

Отсутствие данных о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства в свою очередь может повлечь за собой бесконтрольную застройку реализованного имущества и невозможность применения каких-либо мер реагирования Администрацией Мариинско-Посадского городского поселения ввиду ненадлежащего использования земельного участка.

Отсутствие в составе извещения сведений о технических условиях технологического присоединения объекта капитального строительства к иным сетям инженерно-технического обеспечения и данных о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства как по лоту №1, так и по лоту №2 свидетельствует о ненадлежащем выполнении Администрацией Мариинско-Посадского городского поселения Чувашской Республики требований пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса.

2. По доводу о том, что в нарушение положений пункта 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса аукцион объявлен и проведен в отношении земельного участка, который не может быть предметом аукциона, Комиссия Чувашского УФАС России установлено следующее.

В соответствии с положениями статьи 39.11. Земельного Кодекса, определяющей порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, после образования земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа местного самоуправления следующим шагом (подпункт 4 пункта 3 статьи 39.11 Земельного кодекса) является получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, и только потом - (пункт 5 части 3 статьи 39.11 Земельного кодекса) - принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

В соответствии с положениями части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не

может быть предметом аукциона, в том числе в случае, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Таким образом, законом установлена прямая обязанность организатора аукциона по продаже права на заключение договоров аренды и договоров купли-продажи земельных участков не только обратиться в эксплуатирующие организации за получением технических условий, но и получить их, выставить на аукцион земельный участок с уже имеющимися техническими условиями.

Пункт 8 части 4 статьи 39.11 Земельного кодекса устанавливает в части обязанности исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, совершить предусмотренные в них действия (получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона).

В нарушение этого в извещении и аукционной документации от 23.08.2016 г., размещенных на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) и на официальном сайте организатора торгов, в отношении земельного участка с кадастровым номером 21:16:010112:19 сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения отсутствуют, что является нарушением требований законодательства и существенным нарушением прав и законных интересов неопределенного числа потенциальных участников аукциона.

Кроме того, как следует из пояснений на заседании Комиссии представителя администрации Мариинско-Посадского городского поселения, на данный участок имеются технические условия только на водоснабжение и электроснабжение.

Следовательно, администрацией Мариинско-Посадского городского поселения не исполнено требование пункта 8 части 4 статьи 39.11 Земельного кодекса

Как следует из пояснений заявителя, на участке с кадастровым №21:16:010112:19 расположены воздушные линии электропередач, что также не указано в аукционной документации.

В силу изложенного, Комиссия Чувашского УФАС России признаёт данный довод состоятельным.

3. Довод о том, что в нарушение положений части 4 статьи 39.12 Земельного кодекса прием документов на участие в аукционе был прекращен ранее, чем за пять дней до дня проведения аукциона, Комиссия Чувашского УФАС России признаёт состоятельным в силу следующего.

Согласно части 4 статьи 39.12 Земельного кодекса прием документов

прекращается **не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона** по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Из вышеуказанной нормы следует, что организаторам аукциона запрещено ограничивать право подачи документов датой ранее пятого дня до дня проведения, т.е. должна быть установлена любая дата в промежутке в период пяти дней, предшествующих аукциону.

Из извещения, размещенного на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), следует:

- дата и время окончания приема заявок - **22.09.2016 в 10:00;**

- дата и время проведения аукциона - **29.09.2016 в 10:30.**

Следовательно, организатором торгов установлено промежуток в 7 дней, что свидетельствует о несоблюдении администрацией Мариинско-Посадского городского поселения требований части 4 статьи 39.12 Земельного кодекса.

4. По доводу заявителя о том, что в аукционной документации, в частности в проекте договора аренды, имеются пункты, не соответствующие действующему законодательству, Комиссия Чувашского УФАС России отмечает следующее.

Согласно части 22 статьи 39.11 Земельного кодекса обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

В силу части 20 статьи 39.12 Земельного кодекса договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее, чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Согласно части 9 статьи 22 Земельного кодекса 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.

Кроме того, Определением Верховного Суда РФ от 02.02.2016 № 309-КГ15-14384 по делу № А60-28335/2014 установлено, что заключение договора по результатам торгов может осуществляться только по истечении 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 названным [Законом](#).

- Пунктом 4.1.1. проекта договора установлено, что арендодатель имеет право требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при не внесении арендной платы более чем за 6 месяцев, в случае не подписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору в соответствии с пунктом 3.3. и нарушения других условий Договора.

Подпункт 1 пункта 6.2. проекта договора устанавливает, что договор может быть расторгнут по требованию арендодателя.

Данный пункт противоречит части 9 статьи 22 Земельного кодекса, предусматривающей возможность досрочного расторжения договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет по требованию арендодателя только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Данная норма закона предоставляет дополнительные гарантии арендаторам для стабильного использования государственного или муниципального земельного участка на условиях долгосрочного договора аренды (сроком более пяти лет) и меры дополнительного ограждения прав арендаторов от возможного произвола органов власти или органов местного самоуправления.

- Пункт 4.4.21. проекта договора обязывает арендатора выполнить работы по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащие по окончании строительства безвозмездной передаче в муниципальную собственность, прямо противоречит части 14 статьи 39.8 Земельного кодекса, которая устанавливает, 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.

Более того, в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 № 131-ФЗ (далее – 131-ФЗ) организация в границах поселения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом в пределах полномочий, установленных законодательством Российской Федерации, относится к вопросам местного значения городского поселения (подпункт 4 пункта 1 статьи 14 131-ФЗ), а финансовые обязательства, возникающие в связи с

решением вопросов местного значения, исполняются за счет средств местных бюджетов (за исключением субвенций, предоставляемых местным бюджетам из федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации). В случаях и порядке, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, указанные обязательства могут дополнительно финансироваться за счет средств федерального бюджета, федеральных государственных внебюджетных фондов и бюджетов субъектов Российской Федерации (часть 2 статьи 18 131-ФЗ).

Кроме того, выполнение работ, указанных организатором торгов в пункте 4.4.21 проекта договора, характерно при предоставлении в аренду земельного для комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства, а не для индивидуального жилищного строительства.

- Пунктом 4.3.2. проекта договора Аукционной документации установлено, что арендатор имеет право по истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному «Арендодателю» не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия Договора.

Однако, как следует из пункта 15 части 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

Кроме того, согласно части 8 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) условия договора, заключенного по результатам торгов в случае, когда его заключение допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами, если это изменение не влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах, а также в иных случаях, установленных законом.

Проведение аукциона отвечает всем принципам эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления земельного участка, находящегося в муниципальной собственности.

При отсутствии информации о возможности использования земельного участка, посредством аукциона потенциальные участники не могут узнать о его наличии и возможности его получения.

Следует отметить, что в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» указано, что в случаях, предусмотренных законом, договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов. В связи с этим договор аренды названного имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным, равно как и соглашение о продлении такого договора.

Следовательно, указание в проекте договора на то, что арендатор имеет право на

заключение на новый срок договора аренды без проведения торгов, не соответствует положениям Земельного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, Комиссия Чувашского УФАС России отмечает, что пункт 4.3.2 проекта договора, из которого следует, что арендатор имеет право с согласия «Арендодателя» сдавать участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам также не соответствует требованиям действующего законодательства, в частности возможности получения права и обязанностей по договору (право аренды) в обход статей 39.11 и 39.12 Земельного кодекса.

Порядок подготовки, организации и проведения рассматриваемого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса.

Следовательно, пункт 4.3.2 проекта договора также является излишним и нарушает требования действующего законодательства.

В силу вышеизложенного, Комиссия Чувашского УФАС России признаёт данный довод заявителя обоснованным.

Согласно части 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 Федерального закона.

В соответствии с [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Исходя из установленных обстоятельств дела, Комиссия признает жалобу <...>. обоснованной и приходит к выводу о необходимости выдачи предписания об устранении выявленного нарушения.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1, [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) Закона о защите конкуренции, Комиссия Чувашского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Выдать организатору торгов – Администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики предписание об устранении выявленных нарушений.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

**Исх. от 22.09.2016 №05-10/6974**

**ПРЕДПИСАНИЕ**

г. Чебоксары

22 сентября 2016 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 22.03.2016 №40 в составе:

Председателя Комиссии:

<...>

Членов Комиссии:

<...>

на основании решения от 22.09.2016 № 53-Т-2016, вынесенного по результатам рассмотрения жалобы <...> на действия организатора торгов – Администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым № 21:16:010112:19, площадью 1172 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Мариинский Посад, ул. 2-я Луговая, с видом разрешенного использования «для индивидуальной жилой застройки», срок аренды на 20 лет (изв. №230816/6291144/01), и в соответствии с частью 20 статьи 18.1, [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) указанного Закона,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – Администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики **в срок до 03 октября 2016 года** устранить допущенные нарушения **путем аннулирования** торгов по продаже находящихся в муниципальной собственности земельных участков и земельных участков при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов:

- с кадастровым № 21:16:010112:19, площадью 1172 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Мариинский Посад, ул. 2-я Луговая, с видом разрешенного использования «для индивидуальной жилой застройки», срок

аренды на 20 лет;

- с кадастровым № 21:16:011613:175, площадью 299 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Мариинский Посад, ул. Южная, с видом разрешенного использования «малоэтажная жилая застройка», срок аренды на 20 лет (изв. №230816/6291144/01).

2. Проинформировать Чувашское УФАС России об исполнении пункта 1 настоящего предписания **в срок до 06 октября 2016 года.**

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>