

- Решение
- **жалобе № 55-07-18.1/17**

«16» августа 2017 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия), в составе:

Председателя		заместителя руководителя
Комиссии:	<...>	- Челябинского УФАС России;
Членов		специалиста-эксперта отдела
Комиссии:	<...>	- контроля торгов и органов власти
		Челябинского УФАС России;
		специалиста-эксперта отдела
	<...>	- контроля торгов и органов власти
		Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу физического лица (далее - Заявитель) на неправомерные действия Администрации Пластовского городского поселения Челябинской области (далее – Администрация, организатор торгов),

## У С Т А Н О

В Челябинское УФАС России поступила жалоба физического лица на неправомерные действия Администрации при организации торгов в форме аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, извещение № 110717/0260780/01 (далее – Аукцион, торги),

*В качестве доводов Заявитель указал следующее.*

В извещении о проведении Аукциона отсутствуют сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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, что является нарушением земельного законодательства. В связи с чем просит отменить указанные торги.

*Администрация представила письменные пояснения (вх. № 10573 от 15.08.2017), на заседании Комиссии указала следующее.*

В соответствии со статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) Администрация запросила сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, но по техническим причинам данные сведения не были размещены в сети Интернет.

*Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.*

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Постановлением Администрации № 389 от 26.06.2017 «О проведении аукциона на право заключения гражданами договоров аренды земельных участков» принято решение о проведении Аукциона.

В печатном издании - газете «Знамя октября» от 08.07.2017 № 50 (9929) опубликовано извещение о проведении торгов.

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), 11.07.2017 размещено извещение о проведении торгов.

В соответствии с извещением о проведении торгов, дата начала приема заявок на участие в торгах – 12.07.2017, дата окончания приема заявок на участие в торгах – 10.08.2017, дата проведения Аукциона – 15.08.2017.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, конкурсной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

1. Статьей 39.11 ЗК РФ предусмотрен порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

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

Кроме того, согласно подпункту 4 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 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.

В извещении о проведении Аукциона не содержатся сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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.

Администрацией в порядке части 15 статьи 8.1 Закона о защите конкуренции представила в Челябинское УФАС России документы и информацию о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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.

Однако, представленные документы не были размещены вместе с извещением о проведении Аукциона на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Таким образом, в извещении о проведении Аукциона отсутствуют сведения 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, что является нарушением подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

2. 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 (пункт 8 статьи 448 ГК РФ).

Согласно пункту 16 статьи 39.11 ЗК РФ по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

Согласно пункту 5.1.1. проекта договора аренды земельного участка арендодатель имеет право вносить в договор необходимые изменения и дополнения в случае изменения соответствующих законодательных актов РФ, иных нормативных и правовых актов государственных органов или органов местного самоуправления в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Пунктом 6.1 проекта договора аренды установлено, что изменение условий договора, его расторжение допускается в случае несоблюдения сторонами требований, определенных разделами 1, 2, 3, 4, 5 настоящего договора, по соглашению сторон, в судебном порядке (или в ином порядке, предусмотренном договором) по требованию Арендодателя или Арендатора.

Цена договора – ежегодный размер арендной платы является существенным условием договора (пункт 12 статьи 22 ЗК РФ).

Таким образом, из буквального толкования указанных норм следует, что изменения могут касаться любых условий договора аренды земельного участка, в том числе имевших существенное значение для определения цены на торгах.

Следовательно, действия Администрации по установлению в проекте договора аренды земельного участка возможности внесения любых изменений и дополнений в случае изменения законодательства Российской Федерации, могут повлиять на условия договора, имеющие существенное значение и не соответствуют пункту 8 статьи 448 ГК РФ, пункту 16 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. Если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено в соответствии с законом (пункт 7 статьи 448 ГК РФ).

Однако проект договора аренды земельного участка содержит такие условия как:

- право арендатора на передачу прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия договора аренды только с письменного согласия Арендодателя (пункт 5.3.4);

- право арендатора на передачу арендованного земельного участка в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка с предварительного письменного согласия Арендодателя. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков (пункт 5.3.5).

Таким образом, проектом договора аренды земельного участка установлена возможность передачи земельного участка в субаренду, а также уступки права, что не допускается действующим законодательством.

Следовательно, действия Администрации по установлению в проекте договора аренды земельного участка возможности передачи земельного участка в субаренду, а также уступки права, не соответствует пункту 7 статьи 448 ГК РФ.

4. Согласно пункту 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок в том числе документы, подтверждающие внесение задатка.

Представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке (часть 2 указанной статьи).

Однако, Приложением № 3 к извещению о проведении Аукциона, размещенному на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о

проведении торгов – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), предусмотрено заключение договора о задатке.

Вместе с тем, обязательность заключения соглашения о задатке может привести к дополнительным временным и финансовым затратам заявителей по участию в торгах, связанных с необходимостью ознакомления с условиями соглашения, его подписанию сторонами, и как следствие к уменьшению круга участников Аукциона.

Поскольку в действиях Администрации содержатся нарушения действующего законодательства при организации и проведении Аукциона, согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия вправе выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

### **Р Е Ш И Л А :**

1. Признать жалобу физического лица обоснованной.
2. Признать в действиях Администрации Пластовского городского поселения при организации и проведении Аукциона нарушения пункта 16, подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11, пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ, пунктов 7, 8 статьи 448 ГК РФ.
3. Выдать Администрации Пластовского городского поселения в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.
4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

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

## о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов

«16» августа 2017 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия), в составе:

Председателя	<...>	- заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии:		
Членов	<...>	специалиста-эксперта отдела контроля
Комиссии:		- торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	<...>	специалиста-эксперта отдела контроля
		- торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, на основании решения по жалобе № 55-07-18.1/17 от 16 августа 2017 года,

### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Пластовского городского поселения Челябинской области (далее – Администрация) в срок до 28.08.2017 совершить действия, направленные на устранение нарушений при организации и проведении торгов в форме аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, извещение № 110717/0260780/01 (далее – Аукцион, торги), а именно:

1) принять решение об отмене всех протоколов, составленных в ходе проведения торгов;

2) внести в извещение о проведении Аукциона изменения в части приведения его в соответствие с требованиями пункта 16, подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11, пункта 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, пунктов 7, 8 статьи 448 Гражданского кодекса РФ с учетом решения по жалобе № 55-07-18.1/17 от 16.08.2017;

3) принять решение о продлении срока представления заявок на участие в Аукционе не менее чем на 10 дней со дня внесения изменений в извещение о проведении Аукциона;

4) разместить на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) решение о внесении изменений в извещение о проведении Аукциона, об отмене всех протоколов,

составленных в ходе проведения торгов, продлении срока предоставления заявок на участие в Аукционе;

5) уведомить участников, подавших заявки на участие в торгах, об отмене всех протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в извещение о проведении Аукциона, о продлении срока предоставления заявок на участие в Аукционе в соответствии с предписанием Челябинского УФАС России о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

3. О выполнении настоящего предписания сообщить в Челябинское УФАС России в срок **до 11 сентября 2017 года** с приложением подтверждающих документов (решения о внесении изменений в извещение о проведении Аукциона, о продлении срока предоставления заявок на участие в Аукционе, об отмене всех протоколов, составленных в ходе рассмотрения торгов, распечатку указанных решений, размещенных на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), с указанием сайта и даты размещения).

Каждый пакет документов, представленный в доказательство исполнения предписания, должен быть заверен печатью организации и подписью должностного лица, прошит и пронумерован, представлен с сопроводительным письмом и описью документов.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.