

Решение № 008/10/18.1-79/2022

25 мая 2022 г.

г. Элиста

Резолютивная часть решения объявлена 23.05.2022г.

Изготовлено в полном объеме 25.05.2022г.

Комиссия Калмыцкого УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии - руководитель Калмыцкого УФАС России;

член комиссии, старший государственный инспектор Калмыцкого УФАС России;

член комиссии, старший государственный инспектор Калмыцкого УФАС России;

при участии:

представителя Организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям Администрации Октябрьского РМО РК председателя Комитета . распоряжение о назначении от 01.03.2021г. №51, ... доверенность от 19.05.2022г. №1

представителя Заявителя – ООО «КСК» Т.... доверенность от 20.05.2022г.

представителя победителя торгов – ООО «Лебеди-Агро» ... доверенность от 29.04.20022г.

рассмотрев жалобу ООО «КСК» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов - Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям Администрации Октябрьского РМО РК при проведении аукциона при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, извещение №300322/0330879/01 лоты № 4, 5.

УСТАНОВИЛА

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Калмыкия 13мая 2022 года поступила ООО «КСК» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов - Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям Администрации Октябрьского районного муниципального образования Республики Калмыкия при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, извещение №300322/0330879/01 лоты № 4, 5.

Заявитель в жалобе указывает, что в нарушение п.7 ст.448 ГК РФ из п. п. 5,3, 5.4

следует что арендатор имеет право на уступку своих прав и обязанностей третьему лицу, в том числе отдавать арендные права земельного участка в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества с согласия арендодателя, кроме того уступка прав на аренду земельного участка запрещается если срок аренды менее 5 лет.

Заявитель просит признать жалобу обоснованной, признать аукцион и его результаты по лотам № 4, 5 незаконными и отменить, выдать Администрации Октябрьского РМО РК и организатору торгов предписание об устранении нарушений, передать материалы дела должностному лицу для решения вопроса о возбуждении дела об административном нарушении.

Рассмотрение жалобы назначено на в 14 час. 30 мин 23.05.2022г.. посредством видеоконференции.

20.05.2022г. Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям Администрации Октябрьского РМО РК представил возражения на жалобу, документы согласно уведомления.

В соответствии с [частью 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства либо при предъявлении требования осуществить мероприятия по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, не предусмотренные [статьей 5.2](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для выполнения мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства.

Заявитель является участником аукциона на право аренды земельного участка только по лоту №4, что подтверждается Протоколом рассмотрения заявок №43 от 29.04.2022г., таким образом обжаловать действия организатора торгов ООО «КСК» имеет право только по лоту №4, доводы Заявителя по лоту №5 Комиссия оставляет без рассмотрения.

Комиссия Калмыцкого УФАС России, рассмотрев все представленные сведения и документы, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, установила:

30.03.2022г. на официальном сайте «torgi.gov.ru» опубликовано извещение №300322/0330879/01 о проведении Комитетом по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям Администрации Октябрьского РМО РК открытого аукциона.

Количество лотов - 6

Дата и время начала приема заявок – 04.04.2022 09:00

Дата и время окончания приема заявок – 28.04.2022 14:00

Дата и время проведения аукциона – 04.05.2022 11:00

ЛОТ № 4 - Земельный участок – местоположение: Республика Калмыкия, Октябрьский район, примерно в 8,1 км по направлению на северо-восток от ориентира п.Восход, площадь земельного участка 31514645 кв. м.

Кадастровый номер 08:06:040101:1155

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

Разрешенное использование земельного участка: для сельскохозяйственного производства.

Форма собственности – муниципальная собственность.

Срок аренды земельного участка - 3 (три) года.

Начальная цена предмета аукциона -1588338,11 руб. Размер задатка - 317667,62 руб.

Шаг аукциона - 47650,14 руб.

Представитель Заявителя на рассмотрении жалобу поддержал, просил признать жалобу обоснованной.

Представитель победителя торгов просил аукцион не отменять, указал что победитель заинтересован сам заниматься сельскохозяйственным производством – выращиванием риса и предавать земельный участок третьим лицам не намерен.

Представитель организатора торгов поддержал доводы, изложенные в письменных объяснениях, просил аукцион не отменять.

Из существа жалобы следует, что по мнению Заявителя Организатор торгов нарушил правила проведения торгов, включив в проект договора аренды пункты о переуступке права аренды земельного участка что, противоречит, по его мнению, нормам ГК РФ.

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

Пунктом 3 статьи 3 Земельного кодекса РФ закреплено, что 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.

Таким образом, нормы гражданского законодательства в правовом регулировании соответствующих отношений подлежат применению, если нормами земельного законодательства не предусмотрено иное.

В соответствии с ч. 5 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, участников свободной экономической зоны на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя, которым земельные участки предоставлены в аренду без проведения торгов для реализации договоров об условиях деятельности в свободной экономической зоне, заключенных в соответствии с Федеральным [законом](#) от 29 ноября 2014 года N 377-ФЗ "О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя", а также субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих земельные участки, включенные в перечни государственного имущества и муниципального имущества, предусмотренные [частью 4 статьи 18](#) Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", вправе передать свои права и обязанности 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 договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его [уведомления](#), если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

Согласно пояснениям представитель организатора торгов, а также перечня муниципального имущества Октябрьского районного муниципального образования Республики Калмыкия, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для предоставления его во владения и (или) пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства, размещенного на сайте Администрации Октябрьского РМО РК земельный участок кн 08:06:040101:1155 не входит в указанный перечень муниципального имущества.

Согласно проекта договора аренды Арендатору запрещается:

5.3. передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдавать арендные права земельного участка в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, без согласия Арендодателя (собственника

земельного участка) при условии его уведомления. В этих случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед Арендодателем становится новый арендатор земельного участка, кроме случая передачи арендных прав в залог;

5.4. передавать земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия Арендодателя (собственника земельного участка) при условии его уведомления.

Таким образом условием договора предусматривается, что право по передаче 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 договора аренды арендатор может реализовать после предварительного согласования с арендодателем.

Согласно [пункту 9 статьи 22](#) Земельного кодекса 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.

Таким образом, передача прав и обязанностей арендатора земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по соответствующему договору, в том числе заключенному по результатам торгов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, третьему лицу возможна в соответствии с [пунктами 5 и 9 статьи 22](#) Земельного кодекса, так как, нормы земельного законодательства являются более специальными по отношению к нормам гражданского законодательства при регулировании имущественных отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками.

Указанная позиция также подтверждается [письмом](#) Министерства экономического развития от 24.04.2017 N ОГ-Д23-4755.

В силу [пункта 5 статьи 22](#) ЗК РФ арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу если договором не предусмотрено иное.

Кроме того, в силу [пункта 8 статьи 448](#) 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. В указанном случае передача прав и обязанностей по договору аренды не влияет на условия договора, имеющие существенное значение для определения цены договора.

На основании изложенного, исходя из фактических обстоятельств дела Комиссия Калмыцкого УФАС России руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА

Признать жалобу ООО «КСК» необоснованной.