

РЕШЕНИЕ

Комиссии по контролю в сфере проведения торгов

по делу 012/01/18.1-653/2022

01 сентября 2022 года
Йошкар-Ола

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл по контролю в сфере проведения торгов (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии – <...> заместителя руководителя – начальник отдела аналитической работы и контроля хозяйствующих субъектов;

членов Комиссии:

<...> – ведущий специалист отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

<...> – специалист 1 разряда отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

в присутствии представителей:

- организатора торгов – Юринская городская администрация Юринского муниципального района: главы Юринской городской администрации <...>;

- представителя заявителя – ООО «Волжская Судоходная Компания Флагман»: <...> (на основании доверенности от 17.05.2022),

рассмотрев жалобу заявителя на действия организатора торгов при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 12:01:0203016:26; 12:01:0203016:27 (номер извещения на сайте <https://torgi.gov.ru/> 050822/11547984/04 от 05.08.2022),

УСТАНОВИЛА:

Согласно постановлению Юринской городской администрации Юринского муниципального района от 27.07.2022 № 93 принято решение о проведении повторного аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, находящегося в ведении Юринской городской администрации

Юринского муниципального района

По лоту № 1: земельный участок с кадастровым номером 12:01:0203016:26, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, Юринский район, пгт. Юрино, ул. Волжская наб. 1а, площадью 6606,0 кв. м.

По лоту № 2: земельный участок с кадастровым номером 12:01:0203016:27, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, Юринский район, пгт. Юрино, ул. Волжская наб. 2а, площадью 4225,0 кв. м.

Извещение № **050822/11547984/04** о проведении указанного аукциона размещено организатором торгов на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов **05.08.2022.**

Из части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) следует, что 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.

23.08.2022 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл поступила жалоба – ООО «ВСК «Флагман».

Заявитель полагает, что организатором торгов **отсутствовало установленное законом право принимать решение о проведении повторных торгов в отношении данных земельных участков.** в извещении о проведении торгов № 050822/11547984/04 отсутствуют обязательные сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в отношении земельных участков, нарушен порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, кроме того, указывает, что рассматриваемый земельный участок в силу положений законодательства не может быть предметом аукциона.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл приняло жалобу к рассмотрению.

Организатор торгов с доводами жалобы согласился частично, представил письменные пояснения. В письменных пояснениях указал, что в связи с выявленными обстоятельствами, предусмотренных подпунктом 8 пунктом 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, в соответствии с пунктом 24 статьи 39.11

Земельного кодекса РФ, с частью 4 статьи 448 ГК РФ и протоколом аукционной комиссии от 22.08.2022 Юринской городской администрацией было принято решение об отмене проведения аукциона, назначенного на 08.09.2022 по Лоту №1, №2, №3.

Заслушав пояснения представителей лиц, участвующих в деле, изучив представленные документы и материалы, обсудив доводы жалобы и дополнения к ней, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Относительно довода заявителя о том, что у организатора торгов – Юринской городской администрации Юринского муниципального района Республики Марий Эл **отсутствовало установленное законом право принимать решение о проведении повторных торгов в отношении земельных участков по Лоту № 1 и Лоту № 2, Лоту №3 Извещения о проведении торгов № 050822/11547984/04, опубликовано 05.08.2022.**

Согласно извещению о проведении данного аукциона, аукционной документации земельный участок, являющийся предметом аукциона

Лот № 1 на аукцион выставлен земельный участок общей площадью 6606,0 кв.м., с кадастровым номером 12:01:0203016:26, из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, Юринский район, пгт. Юрино, ул. Волжская набережная, д. 1а, срок аренды -- 5 лет, предмет торга — годовая арендная плата, начальная цена - 45000 рублей 00 копеек. Шаг аукциона - 1350 рублей 00 копеек.

Лот № 2 на аукцион выставлен земельный участок общей площадью 4225,0 кв.м., с кадастровым номером 12:01:0203016:27, из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, Юринский район, пгт. Юрино, ул. Речной бульвар, д. 1, срок аренды - 5 лет, предмет торга - годовая арендная плата, начальная цена - 29000 рублей 00 копеек. Шаг аукциона - 870 рублей 00 копеек.

Лот №3 на аукцион выставлен земельный участок общей площадью 4347,0 кв.м., с кадастровым номером 12:01:5301015:680, из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, Юринский район, пгт. Юрино, ул. Волжская набережная, д. 2а, срок аренды - 5 лет, предмет торга - годовая арендная плата, начальная цена - 18000 рублей 00 копеек. Шаг аукциона - 540 рублей 00 копеек.

В соответствии с пунктом 23 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ организатор аукциона вправе объявить о проведении повторного аукциона в случае, если аукцион был признан несостоявшимся и лицо, подавшее единственную заявку на участие в аукционе, заявитель, признанный единственным участником аукциона, или единственный принявший участие в аукционе его участник в течение тридцати дней со дня направления им проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного

участка не подписали и не представили в уполномоченный орган указанные договоры (при наличии указанных лиц). При этом условия повторного аукциона могут быть изменены.

На основании изложенного у организатора торгов **отсутствовало установленное законом право принимать решение о проведении повторных торгов в отношении земельных участков, которые были аннулированы 20.07.2022 года.** Комиссия приходит к выводу об обоснованности данного довода заявителя.

2. Заявитель утверждает, что в извещение о проведении торгов № 050822/11547984/04 отсутствуют обязательные сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в отношении земельных участков по Лоту № 1, Лоту № 2, а также в случае **если на земельном участке расположены здание, сооружение**, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В силу подпункта 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса 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.

Из пункта 17 Постановления Правительства РФ от 30.11.2021 года № 2130 "Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к центральным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения..." следует, что технические условия должны содержать следующие данные: сведения об исполнителе; информация о возможной точке (точках) присоединения (адрес или описание местоположения точки или номер колодца или камеры); информация о максимальной мощности (нагрузке) в возможных точках

присоединения, в пределах которой исполнитель обязуется обеспечить возможность подключения подключаемого объекта; срок действия технических условий.

В Правилах подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, включая правила недискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.01.2021 года № 2115, установлены сведения, которые должны содержать технические условия подключения к сетям теплоснабжения.

Земельный кодекс РФ устанавливает невозможность проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в случае отсутствия сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженернотехнического обеспечения (пп. 4 п. 8 ст. 39.1 Земельного кодекса).

31.08.2022 в ответе на запрос о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в отношении земельных участков, кадастровых номеров 12:01:0203016:26; 12:01:0203016:27 МУПХ МО «Юринского района» пояснили, что в настоящее время техническая возможность подключения планируемых объектов транспортной инфраструктуры к системам централизованного хозяйственно-питьевого водопровода и центральной хозяйственной – бытовой канализации городского поселения Юрино отсутствует, в связи с отсутствием на данных участках и на расстоянии до 50 м от участков действующих сетей водопровода и канализации. В ходе строительства объектов водного транспорта на данных участках техническая возможность подключения планируемых объектов к действующим городским сетям водопровода и канализации возникнет после проведения реконструкции водопроводных и канализационных сетей в районе Волжской набережной или прокладки подводящих участков сетей в составе планируемых проектов.

В связи с тем, что потенциальный застройщик не представил проект или предпроектное обоснование строительства речного вокзала с гостиницей в пгт. Юрино, подробные технические характеристики подключаемого объекта в распоряжении МУПХ МО «Юринский район» отсутствуют.

В результате того, что Технические условия подключения к сетям инженернотехнического обеспечения не получены, а также не получена информация об отсутствии технической возможности технологического присоединения к сетям инженернотехнического обеспечения, это препятствует формированию предмета аукциона и предоставлению земельных участков по Лоту № 1, Лоту № 2 Лоту № 3 в аренду, что является

нарушением пп. 4 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

Таким образом, так как сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в отношении земельных участков не были обозначены организатором торгов в извещении о проведении торгов № 050822/11547984/04 от 05.08.2022, Комиссия приходит к выводу, что данный довод является обоснованным.

3. Заявитель полагает, что земельный участок не может быть предметом аукциона, если на нем расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с аукционной документацией Извещение о проведении торгов № 050822/11547984/04, опубликованном 05.08.2022, осмотр земельных участков на местности производился 19.08.2022 в 11 часов 00 минут. Заявитель ООО «ВСК «Флагман» принимал участие в осмотре земельных участков, по результатам которого были составлены акты осмотров земельных участков по трем лотам и указаны установленные осмотром обстоятельства.

В рассматриваемом случае на земельном участке, общей площадью 6606,0 кв.м., с кадастровым номером 12:01:0203016:26, по ЛОТУ № 1 находятся строения,

принадлежность права владения, пользования и распоряжения данными строениями не установлена и не известна, решения в отношении какого-либо лица об их сносе не принято.

В результате осмотра земельного участка по Лоту № 1 было установлено, что на земельном участке по Лоту № 1 государственная собственность на который не разграничена, общей площадью 6606,0 кв.м., с кадастровым номером 12:01:0203016:26, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, Юринский район, пгт. Юрино, ул. Волжская набережная, 1а, находятся следующие сооружения: подъездная дорога, имеющая асфальтобетонное

покрытие к существующей паромной переправе., воздушная линия электропередачи на железобетонных опорах, снабжающая электроэнергией существующую паромную переправу, часть гидротехнического сооружения в виде бетонного откоса защитной дамбы. Данные сооружения обладают признаками капитального строительства, так как плотно связаны с землей.

Кроме того, пункт 1.4 проекта договора аренды земельного участка, размещенный как приложение к Извещению о проведении торгов № 050822/11547984/04, содержит формулировку, предполагающую наличие объектов недвижимости на предоставляемом в аренду земельном участке и необходимость их указания в п. 1.4. договора аренды.

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод, что на данных земельных участках находятся строения (объекты капитального строительства), плотно связанные с землей, не зарегистрированные в установленном законом порядке, а администрация Юринского района Республики Марий Эл выставляя данные земельные участки на торги, бездействовала по устранению данных объектов тесно связанных с землей. Комиссия приходит к выводу, что данный довод является обоснованным.

4. Согласно позиции заявителя, обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора аренды земельного участка.

Т а к , Данный проект договора аренды содержит условие, не соответствующее нормам действующего законодательства: пункту 7 ст. 448 ГК РФ. Согласно пункту 3.5. проекта договора аренды земельного участка - приложение к Извещению о проведении торгов № 050822/11547984/04 **Арендатор вправе передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в субаренду,** в том числе отдавать 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 без письменного согласия Арендодателя.

Пунктом 2 статьи 615 ГК РФ установлено право арендатора с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), если иное не установлено указанным Кодексом, другим законом или иными правовыми актами.

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. Организатор торгов Юринская городская администрация устанавливает срок аренды 5 лет.

В соответствии с пунктом 7 статьи 448 ГК РФ 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.

Проанализировав названные нормы права и сложившуюся судебную практику следует, что применительно к отношениям по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними нормы земельного законодательства имеют приоритет над нормами гражданского законодательства. Вместе с тем диспозитивная конструкция пункта 9 статьи 22 ЗК РФ допускает возможность ограничения законом права арендатора земельного участка, находящегося в публичной собственности, на передачу третьим лицам своих прав и обязанностей по договору аренды. Такое ограничение, в частности, содержится в пункте 7 статьи 448 ГК РФ, которым установлен запрет на перенаем земельного участка, предоставленного по договору, подлежащему заключению только на торгах и фактически заключенному на них. Данным запретом обеспечивается защита интересов публично-правового образования от уступки победителем торгов прав и обязанностей по заключенному на торгах договору аренды лицу, в силу различных причин не имеющему намерения лично реализовать договорные обязательства.

Приведенное исключение из общего правила направлено на соблюдение конкуренции при проведении торгов и недопущение предоставления лицу, участвовавшему и особенно не участвовавшему в проведении торгов, необоснованных преимуществ; на исключение возможности для лица, не участвовавшего в торгах, стать стороной по договору в обход установленной процедуры, а в случае, когда проведение торгов предусмотрено законом, - в обход закона, что расценивается как злоупотребление правом (пункт 3 статьи 10 ГК РФ).

На основании вышеизложенного позиция заявителя признается обоснованной.

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, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона.

Учитывая вышеизложенное и конкретные обстоятельства дела, Комиссия решила обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений, в виду нарушения организатором торгов пункта 9 статьи 22, подпункта 4,8 пункта 8 статьи 39.11, пункта 23 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации. не выдавать, поскольку организатором торгов Юринской городской администрацией Юринского муниципального района 22.08.2022 принято постановление №108 «Об отказе в проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка».

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Марийского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «Волжская Судоходная Компания Флагман» обоснованной.
2. Признать в действиях организатора торгов – Юринской городской администрации Юринского муниципального района нарушение пункта 9 статьи 22, подпункта 4,8 пункта 8 статьи 39.11, пункта 23 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по части 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

Решение Комиссии Марийского УФАС России по контролю в сфере проведения торгов может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии