РЕШЕНИЕ

по делу № 07-03пр/16-39

город Мурманск

Резолютивная часть решения оглашена «06» апреля 2016 года

В полном объёме решение изготовлено «06» апреля 2016 года

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия Мурманского УФАС) в составе:

председатель комиссии Мурманского УФАС:

Чеченина С.А. –руководитель Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области;

члены комиссии Мурманского УФАС:

Полищук М.С. – начальник отдела контроля органов власти Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области;

Мареха Д.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции Управления федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

при участии:

гр. <...>,

рассмотрев в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу гр. <...> на действия организатора торгов – Комитета имущественных отношений администрации города Мурманска при проведении открытого аукциона по извещению №090316/10638207/02 от 09.03.2016 г. по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 51:20:0001320:85 площадью 3 184 кв.м., расположенного в г.Мурманске в 44 м на северо-восток от дома №28 по улице Бондарной, для строительства среднеэтажных жилых домов (Лот №2), (далее по тексту - Торги),

УСТАНОВИЛА:

Гр. <...> (далее по тексту - заявитель) в поданной жалобе указал, что организатором торгов при проведении открытого аукциона по извещению №090316/10638207/02 от 09.03.2016 г. по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (Лот №2) нарушены нормы пункта 5 статьи 22 Земельного кодекса РФ, которым предусмотрено право арендатора на переуступку права аренды при условии уведомления арендодателя.

Установление пунктом 3.1 проекта Договора о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды ограничения в части невозможности

арендатора уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключённого на торгах договора, нарушает, по мнению заявителя, права арендатора земельного участка.

Комиссия Мурманского УФАС, изучив представленную аукционную документацию, установила следующее:

Комитет имущественных отношений города Мурманска во исполнение Постановления администрации города Мурманска от 06.10.2015 г. №2759 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером № 51:20:0001320:85, расположенного по улице Бондарной, для строительства среднеэтажных жилых домов» и на основании Решения Совета депутатов города Мурманска от 27.03.2015 г. №10-130 «Об утверждении Порядка управления, распоряжения и использования земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования город Мурманск, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории муниципального образования город Мурманск, и о признании утратившими силу отдельных решений Совета депутатов города Мурманска» объявил аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства среднеэтажных жилых домов открытый по составу участников и по форме подачи предложений о цене.

Извещение о проведении торгов №090316/10638207/02 размещено 09.03.2016 г. на сайте http://torgi.gov.ru.

На Лот №2 выставлен земельный участок с кадастровым номером 51:20:0001320:85 площадью 3 184 кв.м., расположенный в г.Мурманске в 44 м на северо-восток от дома №28 по улице Бондарной.

Разрешённое использование земельного участка: для строительства среднеэтажных жилых домов 2-4 этажей.

Дата и время начала приёма заявок: 09.03.2016 г. 12:00.

Дата и время окончания приёма заявок: 04.04.2016г. до 16:00 .

Дата и время проведения аукциона: 08.04.2016 г. 11:00.

В составе аукционной документации организатором торгов приложен проект Договора о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли), пунктом 3.1. которого предусмотрено, что арендатор 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.

В соответствии с пунктом 2 статьи 22 Земельного кодекса РФ земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 Земельного кодекса РФ, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом РФ.

Федеральным законом от 23.06.2014 г. N 171-ФЗ "О внесении изменений в

Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 171-ФЗ), вступившим в силу с 01.03.2015 г., предусмотрено предоставление земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, на торгах за исключением закрытого перечня случаев.

Согласно статьям 39.3 и 39.6 Земельного кодекса РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Федеральным законом от 08.03.2015 N 42-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" внесены изменения в статью 448 Гражданского кодекса РФ, вступившие в силу 01.06.2015 г.

Пунктом 7 статьи 448 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что 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 5 статьи 22 Земельного кодекса РФ установлено, что арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, 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.

Пунктом 2 статьи 3 Гражданского кодекса РФ регламентировано, что нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать Гражданскому кодексу РФ.

Таким образом, норма пункта 5 статьи 22 Земельного кодекса РФ не должна входит в противоречие с пунктом 7 статьи 448 Гражданского кодекса РФ.

Следовательно, с 1 июня 2015 г. цессия по договорам, заключенным по итогам торгов, не допускается. Если договор может быть заключен только путем проведения торгов, их победитель не вправе уступать права по такой сделке (п. 7 ст. 448 ГК РФ).

Норма пункта 7 статьи 448 Гражданского кодекса РФ является императивной.

На основании изложенного можно сделать вывод, что действия Организатора аукциона – Комитета имущественных отношений администрации города Мурманска не противоречат нормам Гражданского кодекса РФ и Земельного кодекса РФ.

Принимая во внимание фактические обстоятельства дела, комиссия Мурманского УФАС, руководствуясь статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ

«О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гр. <...> на действия организатора торгов – Комитета имущественных отношений администрации города Мурманска при проведении открытого аукциона по извещению №090316/10638207/02 от 09.03.2016 г. по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 51:20:0001320:85 площадью 3 184 кв.м., расположенного в г.Мурманске в 44 м на северо-восток от дома №28 по улице Бондарной, для строительства среднеэтажных жилых домов (Лот №2), необоснованной.

Организатор торгов вправе возобновить проведение торгов без ограничений, предусмотренных частями 11 и 19 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

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