

20.08.2024
Вологда

Г.

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

Власова А.А. – председателя комиссии, временно исполняющего обязанности заместителя руководителя Управления;

Докшина М.И. – члена комиссии, старшего государственного инспектора отдела контроля антимонопольного законодательства и рекламы;

Скребкова Н.В. – члена комиссии, главного специалиста-эксперта отдела контроля антимонопольного законодательства и рекламы,

рассмотрев жалобу <..> на действия организатора торгов <..> при проведении аукциона в электронном виде на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, извещение № 22000062030000000215, лот № 1, в присутствии представителя организатора торгов – <..>, правообладателя/инициатора торгов <..>, в отсутствие заявителя <..> извещенного о времени и месте рассмотрения жалобы,

УСТАНОВИЛА:

13.08.2024 в Вологодское УФАС России (далее также – Управление) поступила жалоба <..> на действия организатора торгов <..> при проведении аукциона в электронном виде на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, извещение № 22000062030000000215, лот № 1 право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером <..>, площадью <..>, с разрешенным использованием – для размещения производственной базы, местоположение – <..>.

В своей жалобе Заявитель указал следующее.

Извещение о проведении аукциона содержит информацию о сроке аренды земельного участка противоречащую земельному законодательству. Срок аренды земельного участка по лоту № 1 составляет 3 года. Вид разрешенного использования земельного участка «Размещение производственной базы». Согласно подпункту 9 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ (далее также – ЗК РФ) извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса.

Для земельных участков, реализуемых на торгах, применяется определение срока аренды на основании пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

Согласно пункту 9 статьи 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии, с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.

Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений определяется приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15 мая 2020 № 264/пр (далее - Приказ).

Площадь земельного участка по лоту № 1 составляет <..>.

Из положений пункта 5 Приказа (Объекты площадью от 20000 м до 30000 м.) следует, что срок аренды должен составлять:

По лоту № 1 - 52 месяца.

С учетом положения пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ срок аренды данного земельного участка должен быть определен, как:

По лоту № 1 - 104 месяца (52*2).

В извещении о проведении торгов в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ не указаны параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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 возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

В извещении о проведении аукциона не содержится информации о всех видах разрешенного использования земельного участка по Лоту № 1.

Проект договора аренды не соответствует законодательству и содержит условия получения земельного участка в обход торгов. Пункт 4.1.1. проекта договора аренды предусматривает, что арендатор имеет право «в пределах срока договора передавать арендованный земельный участок в субаренду только с согласия арендодателя», что не соответствует действующему законодательству.

Извещение не содержит информации о подписании договоров.

Договор аренды содержит условие о том, что договор, является актом приема-передачи земельного участка.

Комиссия по рассмотрению заявок Организатора торгов не правомерно допустила участника Аукциона.

Согласно протоколу рассмотрения заявок Организатором торгов был допущен участник Аукциона <..>.

Согласно пункту 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в случае наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

Согласно реестру недобросовестных участников, размещенному на Официальном сайте № <..> (далее – Реестр) <..> включен в Реестр 22.02.2024.

Организатор торгов <..> правообладатель/инициатор торгов <..> в пояснениях на жалобу указали следующее.

<..> была подготовлена аукционная документация, а <..> подготовлено и опубликовано на портале ГИС Торги извещение № 22000062030000000215 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Бабаевского муниципального округа, в электронной форме. Предмет аукциона по Лот 1 - право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:02:0103027:125. площадью <..> с разрешенным использованием - для размещения производственной базы, местоположение <..>. Так же извещение содержит всю необходимую и достаточную информацию о порядке приема заявок на участие в электронном аукционе, а также о случаях не допуска заявителей к участию в аукционе, предусмотренных Земельным Кодексом Российской Федерации.

Запросов о разъяснении положений извещения о проведении торгов от заинтересованных лиц или от участников торгов не поступало.

К моменту окончания подачи заявок по Лоту № 1 поступило 32 заявки. Площадка «Сбербанк-АСТ», на дату окончания приема заявок 03.08.2024 года предоставила информацию о поступивших заявках, а также на дату рассмотрения 05.08.2024 года заявок предоставила информацию о поступлении задатков.

По вопросу не правомерного допущения участника аукциона <..> Организатор торгов пояснил, что согласно информации о поступивших заявках была подана заявка <..> в лице <..> на основании доверенности от 13.05.2024 года. На момент определения участников аукциона соответственно заявитель <..>, не состоял в реестре недобросовестных участников. Следовательно, комиссия приняла решение о допуске заявителя к участию в аукционе правомерно.

Согласно Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2020 № 264/пр срок 52 месяца необходим для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений для объектов площадью от 20000 кв.м до 30000 кв.м, а не для земельных участков такой площади.

В извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка указано, что параметры разрешенного использования установлены в соответствии с Правилами землепользования и застройки Бабаевского муниципального округа Вологодской области (далее - ПЗЗ) применительно к территории в административных границах города Бабаево, Тороповского сельсовета Бабаевского района, утвержденными постановлением Правительства Вологодской области от 05.06.2023 № 649.

Данное постановление находится для ознакомления в открытом доступе. За разъяснениями никто из заявителей не обращался.

В выписке из ЕГРН от 10.06.2024, которая опубликована с извещением на портале ГИС Торги, земельный участок имеет вид разрешенного использования - для размещения производственной базы. Земельным Кодексом РФ не предусмотрено публиковать информацию обо всех видах разрешенного использования земельного участка применительно к территориальной зоне.

Положение в проекте договора аренды, о том, что арендатор имеет право «в пределах срока договора передавать арендованный земельный участок в субаренду только с согласия арендодателя» Организатор торгов считает правомерным и не противоречащим пункту 7 статьи 448 ГК РФ. Пункт 7 статьи 448 ГК РФ в первом предложении говорит о запрете на уступку прав и обязанностей по договору аренды, коим субаренда не является, в тоже время второе предложение указывает на требование о личном исполнении арендатором обязательств перед арендодателем. Причем, если запрет на уступку сформулирован императивно, то личное исполнение может быть «отменено» иным законом - «если иное не установлено законом». При субаренде арендатор с согласия арендодателя имеет возможность сдать имущество, взятое в аренду, а при переуступке прав аренды - права и обязанности арендатора по договору аренды передаются иному лицу, т.е. вносятся изменения в договор аренды в пользу нового арендатора.

В извещении о проведении аукциона указано, что Уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику проект договора аренды земельного участка. Договор заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора. Требование об указании порядка направления договора в пункте 21 статьи 39.11 ЗК РФ не содержится. Требования о дополнительном уведомлении победителя о направлении ему договора иным способом в ЗК РФ не установлено.

К извещению о проведении аукциона прилагается проект договора аренды земельного участка. О том, что акт приема-передачи земельного участка является обязательным к договору аренды в законодательстве не содержится. Действующее земельное законодательство не требует составлять передаточный акт или иной аналогичный документ при передаче земельного участка арендатору и его возврате арендодателю.

Изучив имеющиеся материалы по жалобе, Комиссия Управления пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает, в том

числе жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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.

При рассмотрении жалобы Комиссией Управления в извещении о проведении аукциона в электронном виде на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности не установлено нарушений действующего земельного и гражданского законодательства.

Относительно позиции Заявителя о неправомерном допущении участника аукциона <..> установлено, что на участие в аукционе была подана заявка <..> в лице <..> на основании доверенности от 13.05.2024 года.

На основании разъяснений ФАС России от 23.12.2019 следует, что в соответствии с частью первой статьи 182 ГК РФ сделка, совершенная одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности, непосредственно создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого.

Таким образом, лицо, включенное в реестр, имеет право действовать по доверенности в интересах лица, не включенного в реестр, в том числе подавать документы для участия в аукционе, поскольку права и обязанности создаются у представляемого лица, а не у представителя.

В соответствии с протоколом о результатах электронного аукциона (извещение 22000062030000000215) участник данного аукциона <..> не осуществил вход в личный кабинет в периоде от часа до начала торгов до окончания торгов.

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.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления,

РЕШИЛА:

Признать жалобу <..> на действия организатора торгов <..> при проведении аукциона в электронном виде на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, извещение № 22000062030000000215, лот № 1 необоснованной.

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

**Председатель комиссии
Власов**

А.А.

**Члены комиссии
Докшин**

М.И.

Н.В. Скребков