

2024-7354

Ф.П.Н.

Организатору торгов:

ГКУ ВО «Центр организации закупок»

ул. Новороссийская, д. 15,

Волгоград, 400066

Уполномоченному органу:

Комитет земельных ресурсов и

градостроительства администрации

городского округа - г. Волжский

Волгоградской области

пр. Ленина, д. 19, г. Волжский,

Волгоградская обл., 404130

ООО «РТС-тендер»

ko@rts-tender.ru

Решение по жалобе № 034/10/18.1-1270/2024

«26» августа 2024 года Волгоград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1

Федерального закона

от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия Управления) в составе:

Председатель Комиссии: Я.О.И.,

Члены Комиссии: Л.Е.В.,

Т.С.А.;

рассмотрев жалобу Ф.П.Н. (далее - Заявитель) на действия государственного казенного

учреждения Волгоградской области «Центр организации закупок» (далее - ГКУ ВО «ЦОЗ»), комитета земельных ресурсов и градостроительства администрации городского

округа город Волжский Волгоградской области (далее - Комитет) при организации аукциона в электронной форме № 345 на право заключения договора аренды земельного

участка (извещение № 21000027630000000696, лот № 1, далее - Аукцион),

УСТАНОВИЛА:

В Волгоградское УФАС России 15.08.2024 (вх. № 8680-ЭП/24) поступила жалоба

Заявителя на действия ГКУ ВО «ЦОЗ», Комитета при организации Аукциона.

В соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции уведомление о

поступлении жалобы 16.08.2024 направлено Заявителю, ГКУ ВО «ЦОЗ», Комитету,

2

2024-7354

ООО «РТС-тендер» по электронной почте (исх. № ИН/6757/24 от 16.08.2024).

Рассмотрение жалобы назначено на 22.08.2024 в 10 час. 00 мин. Рассмотрение

жалобы состоялось после перерыва 26.08.2024 в 09 час. 30 мин.

Жалоба рассмотрена с участием представителей ГКУ ВО «ЦОЗ» - З.Е.В.

(доверенность, после перерыва), Х.В.А. (доверенность), представителей Комитета – Г.С.Г.

(доверенность), Е.А.Д. (доверенность), представителя победителя Аукциона ООО «Волжскрезинохимторг и Компания» - В.М.И. (доверенность), в отсутствие Ф.П.Н.

(уведомлен надлежащим образом).

Обжалуемые торги – аукцион в электронной форме № 345 на право заключения

договора аренды земельного участка с кадастровым номером 34:35:000000:67416, площадью 743 кв.м., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волжский,

категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование — под автомобильные мойки (размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов

сопутствующей торговли) (извещение № 21000027630000000696, лот № 1, далее - Земельный участок).

Извещение № 21000027630000000696 о проведении Аукциона (далее - Извещение) опубликовано 27.06.2024 на официальном сайте Российской Федерации для размещения

информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт торгов).

Аукцион проводился на электронной площадке ООО «РТС-тендер» (далее - ЭТП) по электронному адресу: www.rts-tender.ru.

Согласно п. 11 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации организатором

аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация,

действующая на основании договора с уполномоченным органом.

01.03.2023 между Комитетом, именуемый в дальнейшем «Уполномоченный орган» и ГКУ ВО «ЦОЗ», именуемое в дальнейшем «Организатор аукциона», заключено соглашение об организации и проведении аукционов по продаже земельных участков и

аукционов на право заключения договора аренды земельных участков в электронной

форме (далее - Соглашение).

Согласно п. 2.2 Соглашения Уполномоченный орган в течение одного рабочего дня с даты принятия решения о проведении электронного аукциона на право заключения

договора аренды земельных участков направляет Организатору аукциона письмо-заявку

на проведение электронного аукциона и документы по каждому предмету аукциона (лоту).

Организатор аукциона рассматривает заявку на предмет наличия информации и документов (п. 2.5 Соглашения). По итогам рассмотрения заявки Организатор аукциона в

течение пяти рабочих дней со дня поступления заявки разрабатывает извещение о проведении электронного аукциона и направляет его Уполномоченному органу на утверждение (п.п. «а» п. 2.6 Соглашения).

В соответствии с п. 2.7 Соглашения Уполномоченный орган не позднее двух рабочих дней со дня получения от Организатора аукциона извещения утверждает его и

направляет Организатору аукциона.

Утвержденное извещение размещается Организатором аукциона на официальном

сайте на электронной площадке в течение одного рабочего дня со дня его получения (п. 2.8

Соглашения).

Аукцион проведен на основании Земельного кодекса Российской Федерации (далее

- ЗК РФ), постановления администрации городского округа - г. Волжский Волгоградской области от 19.06.2024 № 3208 «О проведении электронного аукциона на право заключения

3

2024-7354

договора аренды земельного участка», Извещения.

Согласно жалобе Заявителя:

- в извещении о проведении Аукциона не указаны сведения, предусмотренные пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), а именно

основные виды размещенного использования земельного участка, параметры разрешенного строительства; установлено несоответствующее виду разрешенного

использования Земельного участка ограничение;

- пп. «е» п. 5.3 проекта договора аренды Земельного участка не соответствует требованиям ЗК РФ, необоснованно ограничено право арендатора на передачу Земельного

участка в субаренду.

Представители ГКУ ВО «ЦОЗ», Комитета просят признать жалобу необоснованной, считают, что Аукцион проведен в соответствии с требованиями ЗК РФ, Извещения.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах жалобы, заслушав и исследовав доводы представителей ГКУ ВО «ЦОЗ», Комитета, представителя ООО «Волжскрезинохимторг и Компания», участвующих в рассмотрении жалобы,

Комиссия

Управления пришла к следующим выводам.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в статьях 39.11, 39.12 и 39.13 ЗК РФ.

1. Подпунктом 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе сведения 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.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее

- ГрК РФ) при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом возможности сочетания в пределах одной

территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования

земельных участков.

В соответствии с ч. 2 ст. 37 ГрК РФ применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков.

В соответствии с частями 2 и 6 ст. 30 ГрК РФ градостроительные регламенты являются элементом правил землепользования и застройки. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков указываются, в том числе, виды разрешенного использования земельных участков.

Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях создания

условий

для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора

наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (п. 4 ч. 1 ст. 30 ГрК РФ).

Таким образом, предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов

разрешенного использования земельных участков из предусмотренных правилами землепользования и застройки повышает инвестиционную привлекательность земельного

участка, способствует развитию конкуренции при проведении аукционов на право заключения договора аренды земельных участков.

Исходя из вышеизложенного, организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка,

4

2024-7354

которые содержатся в правилах землепользования и застройки.

Верховным Судом Российской Федерации в апелляционном определении от 14.06.2022 № АПЛ22-187 указано, что в случае, если орган местного

самоуправления

установит несколько основных видов разрешенного использования земельного участка в

правилах землепользования и застройки, отсутствие в извещении о проведении аукционов

сведений о всех видах разрешенного использования этого земельного участка, будет

противоречить требованиям, установленным в пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) вид разрешенного использования Земельного участка - под автомобильные мойки

(размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов

сопутствующей

торговли).

В Извещении о проведении Аукциона указано разрешенное использование

земельного участка - под автомобильные мойки (размещение автомобильных моек, а

также размещение магазинов сопутствующей торговли).

Вместе с тем, как следует из «Городского положения «Правила землепользования и

застройки городского округа - город Волжский Волгоградской области» от 15.10.2009

№ 480-ВГД (далее - Правила землепользования и застройки), принятого постановлением

Волжской городской Думы Волгоградской области от 09.10.2009 № 68/4, в отношении

Земельного участка установлены также иные виды разрешенного использования, информация о которых в Извещении отсутствует.

Исходя из Правила землепользования и застройки Земельный участок расположен в зоне транспортной инфраструктуры (далее - ТИ), которая предусматривает возможность

строительства капитальных объектов.

Разделом «Иные сведения» Извещения установлено, что по окончании срока аренды

земельный участок освобождается арендатором от установленных строений и сооружений,

которые согласно ГрК РФ относятся к объектам капитального строительства.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства по территориальной зоне ТИ:

- предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению; максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению.

При этом, в Извещении отсутствуют сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

В разделе «О максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства Извещения указана

информация - размещение временной автомобильной мойки (без строительства капитальных объектов), что не соответствует данным из выписки ЕГРН на Земельный участок, разрешенному использованию Земельного участка, указанному в Извещении.

Комитет, установив несоответствующее виду разрешенного использования Земельного участка ограничение, делает невозможным передачу Земельного участка в

аренду на основаниях, предусмотренных Извещением.

5

2024-7354

Таким образом, при организации Аукциона Комитетом нарушены требования пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ. Довод Заявителя обоснован.

Пунктом 8 ст. 39.8 ЗК РФ определены сроки аренды земельных участков в зависимости от того под какой вид разрешенного использования предоставляется тот или

иной земельный участок. Перечень сроков является исчерпывающим и расширительному толкованию не подлежит.

Согласно Извещению срок договора аренды земельного участка под размещение временной автомобильной мойки (без строительства капитальных объектов) составляет 20

лет, что не соответствует требованиям п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ.

Представители Комитета на заседании Комиссии Управления не смогли пояснить какой нормой действующего законодательства руководствовались при установлении срока аренды Земельного участка.

2. Заявитель в жалобе указал, что пп. «е» п. 5.3 проекта договора аренды Земельного

участка не соответствует требованиям ЗК РФ, необоснованно ограничено право

арендатора на передачу Земельного участка в субаренду.
Подпунктом «е» п. 5.3 проекта договора аренды Земельного участка предусмотрено,
что арендатор обязан не сдавать арендуемый земельный участок в субаренду (поднаем) и
не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), не
предоставлять арендуемый земельный участок в безвозмездное пользование, не отдавать
арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.
В силу п. 2 ст. 615 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено ГК РФ, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.
Таким образом, законом допускается ограничение права арендатора земельного участка сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем).
Согласно п. 7 ст. 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.
Приведенное ограничение направлено на обеспечение соблюдения принципа конкуренции при проведении торгов и недопущение предоставления лицу, не участвовавшему в проведении торгов, необоснованных преимуществ, на исключение возможности для лица, не участвовавшего в торгах, стать стороной по договору в обход установленной процедуры. Произвольная замена стороны в обязательстве посредством заключения договора уступки права либо договора субаренды в данном случае является недопустимой, поскольку фактически позволяет победителю торгов по своему

2024-7354

усмотрению определять в качестве стороны договора иное лицо без учета требований,

предъявляемых законом к участникам соответствующих правоотношений.

Данный вывод согласуется с определением Верховного суда Российской Федерации

от 08.02.2024 № 306-ЭС23-29223 по делу № А72-1909/2023.

Таким образом, довод Заявителя о несоответствии пп. «е» п. 5.3 проекта договора аренды Земельного участка требованиям ЗК РФ, необоснован.

3. Согласно ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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, мероприятий по реализации проекта по

строительству) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции.

В связи с выявленными нарушениями, Комиссией Управления принято решение о выдаче Комитету обязательного для исполнения предписания об аннулировании Аукциона.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Ф.П.Н. на действия государственного казенного учреждения Волгоградской области «Центр организации закупок», комитета земельных ресурсов и

градостроительства администрации городского округа г. Волжский Волгоградской области

при организации аукциона в электронной форме № 345 на право заключения договора

аренды земельного участка с кадастровым номером 34:35:000000:67416, площадью 743

кв.м., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, категория земель -

земли населенных пунктов, разрешенное использование - под автомобильные мойки

(размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей

торговли) (извещение № 21000027630000000696, лот № 1), обоснованной.

2. Признать комитет земельных ресурсов и градостроительства администрации городского округа г. Волжский Волгоградской области нарушившим п. 8 ст. 39.8, пп. 4 п. 21

ст. 39.11 ЗК РФ.

3. Выдать комитету земельных ресурсов и градостроительства администрации городского округа г. Волжский Волгоградской области обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений при организации аукциона в электронной форме № 345 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 34:35:000000:67416, площадью 743 кв.м., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - под автомобильные мойки (размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли) (извещение № 21000027630000000696, лот № 1).

4. Передать соответствующему должностному лицу Волгоградского УФАС России материалы жалобы для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административного правонарушения.

7

2024-7354

Председатель комиссии О.И.Я

Члены комиссии: Е.В.Л

С.А.Т

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Волгоградской области в течение трех месяцев со дня его принятия.