

## РЕШЕНИЕ

по делу № 06-12/18-290

24 декабря 2018 г.

город Мурманск

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

председатель комиссии Мурманского УФАС:

Попова И.Н. - заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области;

члены комиссии Мурманского УФАС:

Калитина Н.А. - заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области;

Гребенюкова М.Е. – главный специалист-эксперт отдела контроля торгов Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

при участии <...>, без участия представителей Комитета по управлению имуществом администрации города Апатиты Мурманской области, уведомленных о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом,

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 <...> на действия Комитета по управлению имуществом администрации города Апатиты Мурманской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по следующему лоту: земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 51:14:0020503:59 площадью 2420 кв.м с разрешенным использованием – магазины, расположенный по адресу: Мурманская обл., г. Апатиты, ул. Кирова, для строительства объекта торговли (071118/01361717/01),

### УСТАНОВИЛА:

14.12.2018 в адрес Мурманского УФАС поступила жалоба <...> (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом администрации города Апатиты Мурманской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по следующему лоту: земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 51:14:0020503:59 площадью 2420 кв.м с разрешенным использованием – магазины, расположенный по адресу: Мурманская обл., г. Апатиты, ул. Кирова, для строительства объекта торговли (071118/01361717/01).

Из существа жалобы следует, что 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,

Организатор торгов с доводами жалобы не согласен, представил письменные

возражения по существу доводов Заявителя, ходатайствовал о рассмотрении дела без его участия.

Комиссия Мурманского УФАС России, изучив представленные сторонами документы, приходит к следующим выводам.

В статье 18.1 Закона о защите конкуренции указаны пределы рассмотрения жалоб антимонопольным органом и комиссией антимонопольного органа. Это - действия (бездействия) при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов, т.е. соблюдение порядка и правил организации и проведения торгов, заключения договоров по их итогам.

Порядок и правила организации и проведения торгов, порядок заключения договоров определяются правовыми актами различного уровня.

При рассмотрении жалобы по статье 18.1 Закона о защите конкуренции исследуется порядок организации и проведения торгов, заключения договора. При этом исследуются нормы, которыми регулируется такой порядок. Комиссия антимонопольного органа рассматривает вопрос о нарушении норм законодательства, регламентирующих проведение торгов.

Необходимым условием является установление нарушений порядка организации и проведения торгов, порядка заключения договоров, установленных федеральными законами и иными правовыми актами.

Аукцион проводится в соответствии с требованиями Земельного кодекса РФ.

Из существа дела следует, что 08.11.2018 на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение о проведении Аукциона.

Организатор торгов: Комитет по управлению имуществом администрации города Апатиты Мурманской области.

Предмет аукциона: право заключения договора аренды земельного участка по следующему лоту: земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 51:14:0020503:59 площадью 2420 кв.м с разрешенным использованием – магазины, расположенный по адресу: Мурманская обл., г. Апатиты, ул. Кирова, для строительства объекта торговли.

В ходе рассмотрения жалобы <...> Комиссией Мурманского УФАС установлено, что в пункте 8.4. проекта контракта установлено, что договор субаренды Участка, а также договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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.

В данном случае иное установлено пунктом 3 статьи 3 ЗК РФ, согласно которому

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 силу пункта 5 статьи 22 ЗК РФ арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу.

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.

Таким образом, как земельное, так и гражданское законодательство не предусматривает запрет на передачу прав и обязанностей по договору аренды, заключенному на торгах.

Руководствуясь вышеизложенным, Комиссия Мурманского УФАС признает жалобу <...> необоснованной.

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:

Признать жалобу <...> на действия Комитета по управлению имуществом администрации города Апатиты Мурманской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по следующему лоту: земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 51:14:0020503:59 площадью 2420 кв.м с разрешенным использованием – магазины, расположенный по адресу: Мурманская обл., г. Апатиты, ул. Кирова, для строительства объекта торговли (071118/01361717/01) необоснованной.

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

Председатель комиссии

И.Н. Попова

Члены комиссии:

Н.А. Калитина

М.Е. Гребенюкова