

Заявитель:

Решетников Е.В.

Организатор торгов:

Администрация
муниципального образования
«Кировск» Кировского
муниципального района
Ленинградской области

РЕШЕНИЕ

Комиссии Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы
на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

№ 047/10/18.1-3132/2022

27 октября 2022 года
Петербург

г. Санкт-

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на основании Приказа от 27.10.2022 № 153/22 по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Волкова А.С. – заместителя руководителя управления – начальника отдела контроля органов власти и противодействия картелям;

членов Комиссии:

в присутствии на заседании Комиссии 27.10.2022 представителей сторон по доверенностям:

от Организатора торгов – Администрации муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области (далее – Организатор торгов): ,

в отсутствие представителя Заявителя – Решетникова Е.В. (далее – Заявитель), извещенного о дате и месте заседания надлежащим образом,

рассмотрев в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Решетникова Е.В. (вх. № 3665/22 от 19.10.2022) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 47:16:0101012:558 общей площадью 450 кв.м, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Кировский р-н, Кировское г.п., г. Кировск, ул. Набережная, з/у 104б (изв. № 020922/5042212/02 от 02.09.2022, лот № 1) (далее – аукцион),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Решетникова Е.В. (вх. № 3665/22 от 19.10.2022) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона.

Заседание проводилось посредством системы видеоконференцсвязи во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением коронавирусной инфекции».

По мнению Заявителя, документация о проведении аукциона составлена с нарушением норм действующего законодательства Российской Федерации.

Уведомлением № АВ/2190/22 от 24.10.2022 Ленинградским УФАС России жалоба Решетникова Е.В. принята к рассмотрению.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие)

организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Проанализировав представленные к моменту заседания Комиссии документы и информацию, ознакомившись с доводами жалобы Заявителя, письменным отзывом Организатора торгов, выслушав правовую позицию представителей сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

02.09.2022 Организатором торгов на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) размещено извещение № 020922/5042212/02 о проведении аукциона.

Комиссией установлено, что аукцион на право заключения договоров аренды земельных участков проводится в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ).

В доводах жалобы Заявитель указал, что Организатором торгов, по его мнению, неправомерно в проект договора включен пункт 7.2 со ссылкой на часть 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (далее – ГК РФ).

Представитель Организатора торгов пояснил, что аукцион организован и проведен в соответствии с нормами действующего законодательства, нарушения в документации о проведении аукциона, по мнению Организатора торгов, также отсутствуют.

Комиссией установлено, что в пункте 7.2 проекта договора аренды земельного участка, заключаемого по результатам аукциона, указано: «В соответствии с п. 7 ст. 448 Гражданского кодекса 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».

Также Комиссия установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 указанной статьи.

В силу части 1 статьи 39.8 ЗК РФ условия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяются гражданским законодательством, названным Кодексом и другими федеральными законами. В соответствии с частью 6 статьи 22 ЗК РФ арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон – арендаторов земельных участков, участников свободной экономической зоны на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя, которым земельные участки предоставлены в аренду без проведения торгов для реализации договоров об условиях деятельности в свободной экономической зоне, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2014 № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя», а также субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих земельные участки, включенные в перечни государственного имущества и муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

В силу части 9 статьи 22 ЗК 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 названной статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без

согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим федеральным законом, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Для случаев, когда в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, в пункте 7 статьи 448 ГК РФ (в редакции Федерального закона от 08.03.2015 № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации») установлено, что 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.

При этом часть 7 статьи 448 ГК РФ в части запрета уступки прав не распространяет свое действие на публичные земельные участки, арендованные физическими лицами на торгах для индивидуального жилищного строительства, так как договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в случае его предоставления гражданам для индивидуального жилищного строительства может быть заключен не только путем проведения торгов, что исключает применение к таким договорам предусмотренного пунктом 7 статьи 448 ГК РФ запрета на уступку прав арендатора, вне зависимости от того, в каком порядке по результатам проведения публичных процедур, предусмотренных статьей 39.18 ЗК РФ, был заключен договор в отношении конкретного участка - по результатам торгов или без их проведения (Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 11.05.2022 № 47-КАД22-1-К6).

Вместе с тем, земельный участок, являющийся предметом аукциона, имеет вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства.

Изучив материалы дела, Комиссия приходит к выводу, что в действиях Организатора торгов усматриваются нарушения порядка

организации и проведения торгов, а именно проект договора аренды земельного участка в составе документации о проведении аукциона содержит пункт 7.2, который противоречит части 7 статьи 448 ГК РФ.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Решетникова Е.В. (вх. № 3665/22 от 19.10.2022) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукционов – **обоснованной**;
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение пункта 7 статьи 448 ГК РФ;
3. Выдать Организатору торгов предписание об устранении выявленных нарушений;
4. Передать уполномоченному должностному лицу Ленинградского УФАС России материалы дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.