

РЕШЕНИЕ

Комиссии по контролю в сфере проведения торгов

по делу 012/10/18.1-672/2022

01 сентября 2022 года
Йошкар-Ола

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл по контролю в сфере проведения торгов (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии – <...> заместителя руководителя – начальник отдела аналитической работы и контроля хозяйствующих субъектов;

членов Комиссии:

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

<...> – специалиста 1 разряда отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

При участии представителей посредством видео-конференц-связи:

- организатора торгов – Юринской городской администрации Юринского муниципального района Республики Марий Эл - <...>;

- представителя заявителя – <...> (на основании доверенности от 26.08.2022),

рассмотрев жалобу заявителя на действия организатора торгов при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 12:01:0203016:25 (номер извещения на сайте <https://torgi.gov.ru> № 140722/11547984/01 от 14.07.2022),

УСТАНОВИЛА:

Постановлением Юринской городской администрации Юринского муниципального района Республики Марий Эл от 8 июля 2022 года № 84 принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, находящегося в ведении Юринской городской администрации Юринского муниципального района по лоту № 1: земельный участок с кадастровым номером 12:01:0203016:25, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, Юринский район, пгт. Юрино, ул. Волжская наб. 1,

площадью 4749,0 кв. м.

Извещение № [140722/11547984/01](#) о проведении указанного аукциона размещено организатором торгов на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов **14.07.2022** **года**

Из части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) следует, что действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

25.08.2022 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл поступила жалоба <...> на положения извещения указанных торгов.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл жалоба принята к рассмотрению.

Представитель организатора торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные пояснения.

Заслушав пояснения представителей лиц, участвующих в деле, изучив представленные документы и материалы, обсудив доводы жалобы и дополнения к ней, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Так, согласно первому доводу жалобы, организатором нарушен порядок проведения указанного аукциона.

Данный довод признается комиссией Марийского УФАС России обоснованным ввиду следующего.

Согласно пункту 18 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс) организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 21 пункта 39.11 Земельного кодекса

извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона и т.д.

Установлено, что аукционная документация проводимого аукциона не содержит подробного порядка проведения обжалуемого аукциона.

Таким образом, организатором нарушен подпункт 3 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса.

2. Заявитель полагает, что в аукционной документации проводимого аукциона отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов, расположенных на участке, к сетям инженерно-технического присоединения. Кроме того, аукционная документация не содержит сведения об объектах капитального строительства (объектах незавершенного строительства), расположенных на обжалуемом участке.

Так, в рамках рассмотрения жалобы установлено, что на участке с кадастровым номером 12:01:0203016:25 имеются объекты незавершенного строительства в виде бетонных оснований, а также строительной несущей конструкции (фундамента).

Согласно подпункту 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

- в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

- на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В рамках рассмотрения указанной жалобы Марийским УФАС России был направлен запрос в адрес [МУПКХ МО «Юринский район»](#) о предоставлении информации о технической возможности подключения объектов капитального строительства (в том числе планируемых объектов), расположенных на земельном участке с кадастровым номером 12:01:0203016:25 к сетям холодного водоснабжения и водоотведения.

Так, согласно представленному ответу, техническая возможность подключения объектов капитального строительства (в том числе планируемых объектов), расположенных на указанном участке к сетям холодного водоснабжения и водоотведения не имеется.

Следует отметить, что в аукционной документации обжалуемого аукциона сведения о возможности (невозможности) подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения отсутствуют.

Вместе с тем, в материалы дела не представлены документы, согласно которым объекты незавершенного строительства размещены на земельном участке на основании сервитута, публичного сервитута. Кроме того, отсутствуют документы относительно принадлежности объектов незавершенного строительства физическим и юридическим лицам.

Аукционная документация не содержит информации об объектах незавершенного строительства.

Таким образом, данный довод также признается обоснованным, в действиях организатора торгов имеется нарушение подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса.

3. Согласно данному доводу, аукционная документация проводимого аукциона не содержит информацию о размере задатка, порядке его внесения и возврата.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Однако, аукционная документация проводимого аукциона не содержит какой-либо информации о задатке.

Следовательно, данный довод признается комиссией Марийского УФАС состоятельным. В действиях организатора торгов имеется нарушение подпункта 8 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса.

4. Согласно позиции заявителя, обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора аренды земельного участка.

Так, проект договора аренды указанного аукциона содержит условие, не соответствующее нормам действующего законодательства, а именно пункту 7 статьи 448 ГК РФ.

Согласно пункту 3.5. проекта договора аренды земельного участка - **Арендатор вправе передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в субаренду**, в том числе отдавать 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 без письменного согласия Арендодателя.

Пунктом 2 статьи 615 ГК РФ установлено право арендатора с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), если иное не установлено указанным Кодексом, другим законом или иными правовыми актами.

Согласно пункту 9 статьи 22 Земельного кодекса 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 настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Организатор торгов Юринская городская администрация устанавливает срок аренды 5 лет.

В соответствии с пунктом 7 статьи 448 ГК 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.

Проанализировав названные нормы права и сложившуюся судебную практику следует, что применительно к отношениям по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними нормы земельного законодательства имеют приоритет над нормами гражданского законодательства. Вместе с тем диспозитивная конструкция пункта 9 статьи 22 ЗК РФ допускает возможность ограничения законом права арендатора земельного участка, находящегося в публичной собственности, на передачу третьим лицам своих прав и обязанностей по договору аренды. Такое ограничение, в частности, содержится в пункте 7 статьи 448 ГК РФ, которым установлен запрет на перенаем земельного участка, предоставленного по договору, подлежащему заключению только на торгах и фактически заключенному на

них. Данным запретом обеспечивается защита интересов публично-правового образования от уступки победителем торгов прав и обязанностей по заключенному на торгах договору аренды лицу, в силу различных причин не имеющему намерения лично реализовать договорные обязательства.

Приведенное исключение из общего правила направлено на соблюдение конкуренции при проведении торгов и недопущение предоставления лицу, участвовавшему и особенно не участвовавшему в проведении торгов, необоснованных преимуществ; на исключение возможности для лица, не участвовавшего в торгах, стать стороной по договору в обход установленной процедуры, а в случае, когда проведение торгов предусмотрено законом, - в обход закона, что расценивается как злоупотребление правом (пункт 3 статьи 10 ГК РФ).

На основании вышеизложенного позиция заявителя признается обоснованной.

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 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, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона.

Учитывая вышеизложенное и конкретные обстоятельства дела, Комиссия решила выдать обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Марийского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Признать в действиях организатора торгов – Юринской городской

администрации Юринского муниципального района нарушение пункта 9 статьи 22, подпункта 8 пункта 8, подпунктов 3, 8 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать Юринской городской администрации Юринского муниципального района Республики Марий Эл обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений законодательства.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по части 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

Решение Комиссии Марийского УФАС России по контролю в сфере проведения торгов может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии