

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы

" ... "

Дело № 021/10/18.1-291/2022 г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 06 апреля 2022 года

Решение изготовлено в полном объеме 11 апреля 2022 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов и заключения договоров по результатам торгов, созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 02.08.2021 №87 в составе:

" ... "

в отсутствие представителя организатора торгов - администрации Цивильского городского поселения Цивильского района Чувашской Республики, надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения жалобы,

при участии представителя заявителя - " ... "

рассмотрев посредством видео-конференц-связи жалобу " ..." (далее – Заявитель) на действия организатора торгов администрации Цивильского городского поселения Цивильского района Чувашской Республики (далее - Организатор торгов) при проведении аукциона на аренду земельных участков (извещение № 140322/4334967/01), в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 29.03.2022 поступила жалоба " ..." на действия организатора торгов администрации Цивильского городского поселения Цивильского района Чувашской Республики при проведении аукциона на аренду земельных участков (извещение № 140322/4334967/01).

Из жалобы Заявителя следует, что пункты 4.3.2 и 8.1 Договора не соответствуют

требованиям Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Заявитель просит рассмотреть жалобу по существу и признать действия организатора торгов незаконными.

Изучив представленные документы, Комиссией установлено следующее.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства регламентирован статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (далее в настоящей статье - заявитель).

Частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции определено, что в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения.

Чувашским УФАС России жалоба Заявителя признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, и принята к рассмотрению по существу.

На основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции размещена информация о поступлении указанной жалобы и о приостановлении заключения договоров по результатам торгов на официальном сайте Чувашского УФАС России <https://chuvashia.fas.gov.ru/>.

Основопологающим законом при проведении рассматриваемого аукциона является Земельный кодекс Российской Федерации (далее по тексту - ЗК РФ).

Согласно части 2 статьи 15 ЗК РФ граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

Согласно статьям 39.3, 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

В соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

15.03.2022 в 07 час. 19 мин. организатором торгов – администрации Цивильского городского поселения Цивильского района Чувашской Республики на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> размещено извещение № 140322/4334967/01 о проведении аукциона на аренду земельных участков, 7 лотов.

Согласно 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 уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами.

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.

Таким образом, нормы гражданского законодательства в правовом регулировании соответствующих отношений подлежат применению, если нормами земельного законодательства не предусмотрено иное.

В данном случае иное установлено п. 3 ст. 3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - 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.

В соответствии с п. 9 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - 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 настоящей 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.

Из положений п. 9 ст. 22 ЗК РФ следует, что арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, может передать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу без согласия арендатора при условии, что договор аренды земельного участка между арендатором и арендодателем был заключен на срок более чем пять лет.

Таким образом, диспозитивная конструкция нормы, содержащейся в ч. 9 ст. 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 содержится и в ч. 7 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, что обеспечивает защиту интересов публично-правового образования от уступки победителем торгов прав и обязанностей по заключенному на торгах договору аренды лицу, не имеющему намерения лично реализовать договорные обязательства.

В соответствии с проектом договора, размещенным на сайте <https://torgi.gov.ru/>, предметом договора является аренда земельного участка.

Из документации следует, что продажа права на заключение договоров аренды земельных участков из земель наслоненных пунктов, по лотам №1, №2, №3 заключается на 3 года.

Между тем, пунктами 4.3.2 проектом договора установлено, что Арендатор не имеет права сдавать Участок в субаренду либо на передачу своих прав и обязанностей по Договору третьим лицам без согласия арендодателя.

Из пункта 8.1. проекта договора следует, что уступка права требования по настоящему Договору возможна только с письменного согласия другой стороны.

При таких обстоятельствах, так как договоры аренды земельных участков по лотам №1, №2, №3 заключаются на срок не более пяти лет, требование, установленное организатором торгов в договоре аренды земельных участков по лотам №1, №2, №3, противоречит п. 9 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации и ч. 7 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Согласно части 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) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

В соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Исходя из установленных обстоятельств дела, Комиссия Чувашского УФАС России признает жалобу "... " обоснованной, в связи с наличием в действиях организатора торгов нарушений требований п. 9 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации и ч. 7 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Вышеуказанные действия содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена ст. 7.32.4 КоАП РФ.

В целях устранения допущенного нарушения, Комиссия считает необходимым выдать организатору торгов предписание об устранении выявленного нарушения.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Чувашского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу "... " на действия организатора торгов - администрации Цивильского городского поселения Цивильского района Чувашской Республики при проведении аукциона на аренду земельных участков (извещение № 140322/4334967/01), обоснованной;
2. Выдать Организатору торгов - администрации Цивильского городского поселения Цивильского района Чувашской Республики обязательное к исполнению предписание об устранении выявленных нарушений.
3. Передать материалы жалобы должностному лицу Чувашского УФАС России уполномоченному на принятие решения о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель Комиссии "... "

Члены Комиссии "... "

Примечание: решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

2022-2985