

<...>

РЕШЕНИЕ

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по делу №046/10/18.1-431/2024

Резолютивная часть решения оглашена 16 июля 2024 года.

Решение в полном объеме изготовлено 19 июля 2024 года. г.Курск

Состав Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов (далее – Комиссия):	<...>	председатель Комиссии,
	<...>	член Комиссии,
	<...>	член Комиссии,
Заявитель	Гражданин <...>	
Ф.И.О. участвующих в заседании представителей заявителя	Отсутствует (надлежаще уведомлен о времени и месте рассмотрения дела, в том числе путем возможности дистанционного участия)	
Организатор аукцион	Администрации п. Иванино Курчатовского района Курской области (далее - Администрация)	

Ф.И.О. участвующих в заседании представителей организатора аукциона	<...>
Специализированная организация	ООО «РТИЦ»
Ф.И.О. участвующих в заседании представителей специализированной организации	Отсутствует (надлежаще уведомлен о времени и месте рассмотрения дела, в том числе путем возможности дистанционного участия)
Оператор электронной торговой площадки	ООО «РТС-тендер» (далее – оператор ЭТП)
Форма торгов	Электронный аукцион
Предмет торгов	<p>право заключения договоров аренды земельных участков:</p> <p>Лот №1: Кадастровый номер земельного участка: 46:12:021701:202. Категория земель – земли населенных пунктов. Адрес: Российская Федерация, Курская область, Курчатовский район, поселок Иванино, ул. Ленина. Разрешенное использование: объекты дорожного сервиса. Площадь — 3466 кв. м.</p> <p>Лот №6: кадастровый номер земельного участка: 46:12:050302:214. Категория земель – земли населенных пунктов. Адрес: Российская Федерация, Курская область, Курчатовский район, поселок Иванино, ул. Ленина. Разрешенное использование: склады. Площадь — 697 кв. м.</p>
Информация о торгах размещена	22.05.2024 на сайте https://torgi.gov.ru/ торги №22000050070000000003, лот №1, №6
Реквизиты решения о проведении торгов	Постановление Администрации поселка Иванино Курчатовского района Курской области от 22.05.2024 № 102
Протоколы торгов	<p>Протокол рассмотрения заявок от 21.06.2024</p> <p>Протокол о результатах аукциона от 25.06.2024</p>
Начальная (максимальная) цена договора (НМЦ)	<p>Лот №1: 105 606 руб. 99 коп.</p> <p>Лот №6: 11 413 руб. 14 коп.</p>
Дата начала подачи заявок	23.05.2024
Дата окончания подачи заявок	19.06.2024
Дата проведения	24.06.2024

торгов	
Победитель аукциона (единственный участник)	Лот №1: Я<...> Лот №6: ООО «Втормет-Регионы»
Сведения о заключении договора	Не заключен
Доводы жалобы	<p>1) По мнению заявителя, в составе извещения отсутствует акт-приема передачи, что препятствует заключению договора аренды в электронной форме.</p> <p>2) В п.11.4 договора аренды установлено условие о передаче прав и обязанностей по договору третьим лицам, что, по мнению гр. <...>, противоречит закону и создает возможность иным лицам получить в пользование земельный участок в обход процедуры торгов.</p> <p>3) В извещении по лотам №1, №6 организатором аукциона в нарушение сложившейся судебной практики и разъяснений ФАС России от 25.09.2020 №ИА/83159/20 не указаны все виды разрешенного использования земельных участков.</p>
Доводы организатора аукциона, специализированной организации	<p>С доводами, изложенными в жалобе гр. <...> Администрация не согласна по основаниям, изложенным в письменных пояснениях от 15.07.2024(вх. №4320-ЭП/24), специализированная организация не согласна по основаниям, изложенным в письменных пояснениях от 12.07.2024(вх. №4306-ЭП/24).</p> <p>1) Акт-приема передачи земельного участка размещен организатором аукциона в составе извещения в приложении к договору аренды. Подписание договора аренды и акта приема-передачи посредством функционала ЭТП предусмотрено, подпись акта осуществляется после подписания договора. Кроме того, Администрацией договоры аренды направлены для подписания победителям аукциона №22000050070000000003 в электронной форме посредством функционала ЭТП.</p> <p>2) При составлении проекта договора аренды земельного участка, организатор аукциона руководствовался позицией Росреестра, согласованной с позицией ФАС России, изложенной в письме от 08.08.2022 №14-6768-ТГ/22, согласно которой запрет, установленный п. 7 ст. 448 ГК не распространяется на передачу арендатором по Договору аренды Участка, заключенному по результатам торгов, этого Участка в субаренду.</p> <p>Кроме того, предусмотренное в п. 4.11 Договора условие</p>

однозначно не свидетельствует о возможности передачи в земельного участка в субаренду, а предусматривает необходимость письменного согласия Арендодателя.

3) Виды разрешенного использования земельных участков по лотам №1, №6 указаны Администрацией в соответствии со сведения, содержащимися в ЕГРН.

Заседание проведено с использованием видеоконференц-связи по ссылке: <https://fas3.tconf.rt.ru/c/5551647597>.

Рассмотрев доводы жалобы заявителя, возражения организатора аукциона, специализированной организации, сведения и документы, представленные в материалы дела, Комиссия установила следующее.

На основании п.1 ст. 39.13 ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей

1. Согласно п. 22. ст. 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Как установлено п.13. ст. 39.13 ЗК РФ, по результатам проведения электронного аукциона договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора.

Порядок заключения договоров аренды земельных участков в электронной форме по результатам торгов №22000050070000000003 определен также в извещении.

Пунктом 20.3.1. Регламента ЭТП предусмотрено, что после заключения договора на ЭТП организатор торгов имеет возможность сформировать и направить на подписание Победителю акт приема-передачи реализуемого имущества в электронной форме. Акт приема-передачи считается подписанным с момента его подписания электронной подписью.

Комиссией установлено, что Администрацией в составе извещения №22000050070000000003 на сайте ГИС Торги и на ЭТП размещен проект договора

аренды земельного участка и проект акта-приема передачи земельного участка. Кроме того, по результатам аукциона участникам, признанным победителями торгов, договоры аренды земельных участков направлены в электронном варианте посредством функционала ЭТП.

При таких обстоятельствах, довод жалобы не нашел подтверждения материалами дела и признан Комиссией не обоснованным.

2. В соответствии с п. 6. ст. 22 ЗК РФ, арендатор земельного участка, за исключением установленных в законе случаев, 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. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные настоящим Кодексом.

На основании п. 9 ст. 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 настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления.

Согласно п. 11.4 проекта договора аренды земельного участка, размещенному в составе извещения №22000050070000000003, «Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору полностью или частично другому лицу без предварительного письменного согласия Арендодателя».

Как установлено Комиссией, указанное положение договора аренды однозначно не свидетельствует о возможности передачи земельного участка в субаренду третьему лицу, а лишь предусматривает необходимость получения согласия Арендатора (Администрации), в случае возникновения такой необходимости.

В этой связи, жалоба гр. <...> в указанной части не обоснована.

3. Заявитель указывает, что в извещении о проведении аукциона Администрацией не указаны все виды разрешенного использования земельных участков, предусмотренные правилами землепользования и застройки.

Как установлено пп. 4 п.21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона в числе прочего должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель.

В соответствии с ч. 2 ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

строительства.

Согласно п. 1 ч. 6 ст. 30 ГрК РФ в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В силу п. 4 ч. 1 ст. 30 ГрК РФ 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.

Частями 1 и 3 ст. 36, п. п. 1 и 3 ч. 6 ст. 30 ГрК РФ градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

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 по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договора аренды земельных участков.

Как следует из Письма ФАС России от 25.09.2020 № ИА/83159/20 организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки.

В соответствии с определением Апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 14.06.2022 № АПЛ22-187, 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 извещения предметом торгов на право заключения договора аренды является:

по лоту № 1 - земельный участок с кадастровым номером 46:12:021701:202, из категории земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования объекты дорожного сервиса.

по лоту №6 - земельный участок с кадастровым номером 46:12:050302:214, из категории земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования склады.

Правилами землепользования и застройки муниципального образования «поселок Иванино» Курчатовского района Курской области, утв. Решением Комитета архитектуры и градостроительства Курской области от 10.04.2024 №01-12/98, для территориальной зоны, в которой расположены искомые земельные участки, установлено более 1 основного вида разрешенного использования земельного участка. Следовательно, организатору торгов надлежало указать в извещении информацию об основных видах разрешенного использования земельных участков, являющихся предметом торгов по лотам №1, №6.

Таким образом, Организатором аукциона в нарушение пп. 4 п. 21 ст.39.11 ЗК РФ, в извещении о проведении аукциона не указаны все виды разрешенного использования земельного участка по лотам №1, №6.

Комиссия дополнительно отмечает, что 19.06.2024 гр. <...>, действующим на основании доверенности от имени <...>, были поданы заявки на участие в электронном аукционе №2200005007000000000 по лотам №1, №6.

Форма заявки аукциона предусматривает согласие ее подателя с условиями извещения и документации торгов. Так, в заявках по лотам №1, №6, подписанных электронной подписью гр-на <...> указано: «принимая решение об участии в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка заявитель полностью и безоговорочно принимает условия аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, содержащиеся в извещении о проведении аукциона, ознакомлен с проектом договора аренды земельного участка, в случае признания победителем аукциона обязуется заключить договор аренды земельного участка с размером ежегодной арендной платы, сформировавшимся в результате аукциона».

Жалоба гр-на <...> поступила в антимонопольный орган после окончания срока подачи заявок, проведения торгов и определения победителя. Кроме того, жалоба была подана в последний день, предусмотренный для обжалования торгов в порядке ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции».

При этом стоит учитывать, что подавая заявку на участие в торгах, лицо в силу Гражданского кодекса Российской Федерации конклюдентно соглашается с условиями аукционной документации и в условиях конкуренции действует как хозяйствующий субъект, осознающий все риски, сопутствующие экономической деятельности.

В свою очередь, обжалование положений документации после окончания срока подачи заявок необоснованно затрагивает права и законные интересы иных участников торгов, которые подали заявки в соответствии с условиями документации.

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время «баланс» означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Указанное означает недопустимость применения со стороны антимонопольного органа мер публично-правового принуждения на основании жалобы лица, не посчитавшего необходимым со своей стороны оспорить положения аукционной документации до момента подачи своей заявки на участие в этих торгах, а попытавшегося обойти эти требования и впоследствии сорвать электронный аукцион.

Также следует отметить, что нарушения при составлении извещения и документации торгов могут быть подразделены на явные и скрытые, проявляющиеся только при злоупотреблении организаторами торгов своими правами при совершении тех или иных действий в рамках их проведения и не выявляемые при общей проверке документации на предмет ее соответствия требованиям действующего законодательства Российской Федерации. Скрытые нарушения в составе документации торгов могут быть выявлены и устранены контрольным органом при рассмотрении им жалобы участника торгов на последствия таких нарушений.

В то же самое время, оценивая содержание нарушений, на которые ссылается в настоящем случае Заявитель, следует признать, что подобные (по мнению Заявителя) нарушения, в случае их действительного наличия в действиях организатора аукциона, являлись явными и не могли не быть обнаружены Заявителем при изучении им извещения и документации. Вместе с тем, как усматривается из материалов жалобы, на наличие таких условий в документации организатора торгов заявитель указал только после подведения итогов.

Кроме того, заявитель с запросом на разъяснения положений документации к организатору торгов не обращался.

При таких данных, поведение Заявителя свидетельствует о подаче настоящей жалобы не в целях восстановления нарушенных прав и законных интересов заявителя, а в иных целях, носящих признаки злоупотребления правом, недопустимым в соответствии со ст. 10 ГК РФ.

В этой связи, на основании ч.20 ст.18.1 ФЗ «О защите конкуренции» Комиссией принято решение предписание об устранении допущенных нарушений не выдавать.

На основании изложенного, оценив в совокупности все имеющиеся в деле доказательства, руководствуясь ст.18.1, ч.1 ст.23 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гражданина <...> обоснованной в части.
2. Признать организатора аукциона – Администрацию поселка Иваново Курчатовского района Курской области нарушившей порядок организации и проведения торгов, установленный пп.4 п.21 ст.39.11 ЗК РФ, при проведении аукциона в электронной форме №22000050070000000003 на право заключения

договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 46:12:021701:202, 46:12:050302:214 (лот №1, №6).

3. Предписание об устранении выявленных нарушений не выдавать в связи с отсутствием нарушения прав заявителя.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Курского УФАС России для принятия решения о возбуждении административного производства по установленным фактам нарушения требований законодательства.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.