

Базанов А.Ю.

Организатор торгов:

Комитет по управлению
имуществом Гатчинского
муниципального района
Ленинградской области

РЕШЕНИЕ

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

№ 047/10/18.1-2829/2022

05 октября 2022 года
Петербург

г. Санкт-

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на основании
Приказа от 22.09.2022 № 77/22 по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры
торгов и порядка заключения договоров в составе:

в присутствии на заседании Комиссии 26.09.2022 представителей сторон по
доверенностям:

от Организатор торгов - Комитета по управлению имуществом Гатчинского
муниципального района Ленинградской области (далее – Организатор торгов):

в отсутствие представителя Заявителя – Базановой М.Ю. (далее – Заявитель),
извещенного о дате и месте заседания надлежащим образом,

в присутствии на заседании Комиссии 05.10.2022 представителей сторон по
доверенностям:

от Организатора торгов:

в отсутствие представителей Заявителя, 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 Базанова А.Ю. (вх. № 2172/22 от 15.09.2022) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 47:23:0222001:531 площадью 1573 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Пудостьское сельское поселение, д. Ивановка, земельный участок 6а. (изв. № 010822/0843481/01 от 05.09.2022, лот № 1) (далее – аукцион № 1); при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 47:23:0246003:152 площадью 2200 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская обл., Гатчинский р-н, дер. Большое Верево, ул. Лиговская, д. 8 (изв. № 010822/0843481/01 от 05.09.2022, лот № 2) (далее – аукцион № 2),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Базанова А.Ю. (вх. № 2172/22 от 15.09.2022) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 47:23:0222001:531 площадью 1573 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Пудостьское сельское поселение, д. Ивановка, земельный участок 6а. (изв. № 010822/0843481/01 от 05.09.2022, лот № 1); при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 47:23:0246003:152 площадью 2200 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская обл., Гатчинский р-н, дер. Большое Верево, ул. Лиговская, д. 8 (изв. № 010822/0843481/01 от 05.09.2022, лот № 2).

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, в извещении о проведении аукциона Организатор торгов неправомерно предусмотрел возможность переуступки права аренды земельного участка.

Уведомлением № АВ/1144/22 от 19.09.2022 Ленинградским УФАС России жалоба Базанова А.Ю. принята к рассмотрению.

Уведомлением № АВ/1386/22 от 27.09.2022 Ленинградским УФАС России продлен срок принятия решения по жалобе Базанова А.Ю.

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.

05.09.2022 Организатором торгов на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) размещено извещение № 010822/0843481/01 о проведении аукциона № 1,2.

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).

Представитель Организатора торгов пояснил, что передача прав по арендованным земельным участкам третьим лицам предусмотрена ЗК РФ, а именно пунктом 9 статьей 22 ЗК РФ.

Комиссией установлено, что в соответствии с проектами договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 47:23:0218003:601, 47:23:0315001:611 арендатор имеет право с письменного уведомления арендодателя передавать права и обязанности по договору третьим лицам (пункт 3.3.3).

1. Относительно аукциона № 1 Комиссией установлено 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.

Согласно статье 392.3 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (далее – ГК РФ) в случае одновременной передачи стороной всех прав и обязанностей по договору другому лицу (передача договора) к сделке по передаче соответственно применяются правила об уступке требования и о переводе долга.

Нормативное закрепление торгов в качестве приоритетного способа заключения договора, опосредующего передачу публичных земель в аренду, необходимо для обеспечения равного доступа частных лиц к аренде публичного имущества.

Предполагается, что именно проведение торгов позволяет обеспечить передачу имущества тому лицу, которое предложит наиболее выгодные и отвечающие интересам публично-правового образования условия и, в то же время, обеспечить конкуренцию на рынке земли.

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»; далее – Закон № 42-ФЗ) 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.

На основании подпунктов 1 и 2 статьи 2 Закона № 42-ФЗ, указанный Федеральный закон вступил в силу с 01.06.2015, а положения ГК РФ (в редакции указанного Закона) применяются к правоотношениям, возникшим после дня вступления в силу названного Федерального закона. В частности, с учетом разъяснений, данных в пункте 83 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского

кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», положения Гражданского кодекса в редакции Закона № 42-ФЗ применяются к правам и обязанностям, возникшим из договоров, заключенных со дня вступления данного закона в силу (с 01.06.2015).

Комиссия установила, что в отношении договоров аренды публичных земельных участков, подлежащих заключению после 01.06.2015 по результатам торгов, уступка права аренды (передача договора третьим лицам) по общему правилу не допускается.

Такое законодательное регулирование обусловлено необходимостью обеспечения равного доступа граждан и организаций, включая хозяйствующих субъектов, к аренде публичных земель и исключения ситуаций, при которых передача земельных участков иным лицам происходила бы в обход конкурентных процедур – путем заключения сделки по передаче договора аренды между первоначальным и новым арендатором без проведения торгов и предложения земельного участка в аренду иным участникам оборота.

Действительно, по общему правилу, закрепленному в пункте 9 статьи 22 ЗК РФ, при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более пяти лет арендатор имеет право в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия собственника участка при условии его уведомления. Однако в пункте 9 также указано, что приведенное общее правило о свободной передаче арендатором права аренды публичного земельного участка другим лицам применяется, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Судебная практика применения пункта 9 статьи 22 ЗК РФ исходит из того, что предусмотренное данной нормой регулирование связано только с долгосрочным характером аренды и не применимо к ситуациям, когда запрет на передачу права аренды публичных земельных участков другим лицам установлен иными законодательными актами и обусловлен особенностями правового режима земельных участков и совершаемых с ними сделок (определения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 22.07.2021 № 305-ЭС21-4791, от 17.03.2021 № 305-ЭС16-19742(6), от 01.09.2020 № 305-ЭС20-6940, от 28.05.2020 № 310-ЭС19-26737).

Таким образом, Комиссией установлено, что условие пункта 3.3.3 проекта договора аренды, заключаемого по результатам проведения аукциона № 1 способствует обходу предусмотренных земельным законодательством публичных процедур и передаче в аренду государственного и муниципального имущества лицу вне процедуры торгов в нарушение требований, установленных пунктом 7 статьи 448 ГК РФ.

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

2. Относительно аукциона № 2 Комиссия установила следующее:

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 № 2 имеет вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства.

Следовательно, довод Заявителя о том, что в извещении о проведении аукциона Организатор торгов неправомерно предусмотрел возможность переуступки права аренды земельного участка, в отношении аукциона № 2 является необоснованным.

Руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Базанова А.Ю. (вх. № 2172/22 от 15.09.2022) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукционов – **обоснованной**;
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение п. 7 ст. 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.