
РЕШЕНИЕ

по жалобе № 37-07-18.1/17

«14» июня 2017 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции, Комиссия), в составе:

Председатель Комиссии:	<...>	- заместитель руководителя Челябинского УФАС России;
Члены Комиссии:	<...>	- начальник отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	<...>	- главный специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу физического лица (далее – Заявитель) на неправомерные действия Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской и Курганской областях (далее – Территориальное управление, организатор торгов),

У С Т А Н О В И Л

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Территориального управления при организации и проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 74:02:0803005:170 (далее – Земельный участок), извещение № 170417/0005463/03 (далее – Аукцион, торги).

В качестве доводов Заявитель в жалобе указал следующее.

Согласно подпункту 8 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) правовой режим земель определяется, исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

В соответствии с положениями главы 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) виды разрешенного использования земельных участков, а также объектов капитального строительства определяются в ходе градостроительного зонирования территорий путем их утверждения в составе правил землепользования и застройки градостроительных регламентов.

Согласно Правилам землепользования и застройки Кузнецкого сельского поселения Аргаяшского района Челябинской области от 26.11.2013, размещенным на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации (Федеральная государственная информационная система территориального планирования, <https://fgistp.economy.gov.ru>), Земельный участок расположен в зоне В 1.2 - зона малоэтажной застройки и предназначена для застройки жилыми домами малой этажности, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

Согласно публичной кадастровой карте прилегающий к Земельному участку земельный участок с кадастровым номером 74:02:0803005:2127 имеет вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства и на нем расположен частный жилой дом, вблизи так же расположены жилые частные дома.

По мнению Заявителя, Территориальным управлением с учетом Правил землепользования и застройки Кузнецкого сельского поселения Аргаяшского района Челябинской области неправомерно указано в извещении о проведении Аукциона в качестве разрешенного использования Земельного участка отдых (рекреация), целевого назначения - площадки отдыха и игр, а также ограничено использование Земельного участка в части невозведения на нем объектов недвижимого имущества.

С учетом изложенного, Заявитель просит обязать организатора торгов внести изменения в извещение о проведении Аукциона и документацию по торгам в части:

- указания в извещении вида разрешенного использования земельного участка - зона малоэтажной застройки;
- изменения целевого назначения Земельного участка в договоре аренды (пункт 1.1) на установленное для зоны малоэтажной застройки;
- исключения пункта 4.4.4 договора аренды Земельного участка о запрете на возведение объектов недвижимого имущества.

Территориальным управлением представлены следующие возражения и пояснения по доводам жалобы.

При организации и проведении торгов Территориальное управление руководствовалось статьями 39.6, 39.8, 39.11, 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 4 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости) в кадастр недвижимости вносятся сведения о виде разрешенного использования земельного участка.

Согласно выписки из единого государственного реестра недвижимости для Земельного участка установлен вид разрешенного использования – площадки для отдыха и игр.

В силу пункта 2 статьи 7 ЗК РФ любой вид разрешенного использования выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Таким образом, Правила землепользования и застройки Кузнецкого сельского поселения Аргаяшского района Челябинской области не могут рассматриваться как обязательный элемент при подготовке и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Территориальным управлением вид разрешенного использования Земельного участка установлен на основании представленной Администрацией Кузнецкого сельского поселения Аргаяшского муниципального района Челябинской области письмом исх. № 018 от 21.02.2017 информации, согласно которой Земельный участок расположен в территориальной зоне А2 – рекреационные зоны.

На Земельном участке с видом разрешенного использования - площадки для отдыха и игр не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

В связи с вышеизложенным, в проект договора был включен пункт 4.4.2, предусматривающий обязанность арендатора использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, и пункт 4.4.4, запрещающий арендатору возводить на земельном участке объекты недвижимого имущества.

Порядок проведения торгов на право заключения договоров аренды земельных участков размещается в сети Интернет на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru посредством прикрепления отдельного файла. При проверке извещения № 170417/0005463/03 Территориальным управлением установлено, что данный файл не прикреплен, в связи с чем принят протокол об отмене решений комиссии по проведению торгов по продаже находящихся в федеральной собственности земельных участков или права на заключения договоров аренды таких земельных участков (извещения № 170417/0005463/03) от 13.06.2017.

В соответствии с пунктом 14 статьи 39.11 ЗК РФ начальная цена предмета Аукциона установлена в размере полутора процентов кадастровой стоимости Земельного участка (письменные пояснения вх. № 6812 от 31.05.2017).

Территориальным управлением представлены письменные пояснения вх. № 74406 от 13.06.2017, согласно которым начальная цена ежегодной арендной платы за Земельный участок установлена по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности), в подтверждение чего представлена копия мотивированного мнения на отчет об оценке, и рассчитана согласно пункту 6 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 (далее – Правила № 582), как произведение рыночной стоимости Земельного участка и выраженной в процентах ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на начало 2017 года, по следующей формуле $89900 * 0,1 = 8990$ руб. / год, что составляет 52,38 % от кадастровой стоимости земельного участка.

ЗК РФ не устанавливает требований к содержанию проекта договора аренды земельного участка. В представленном на сайте www.torgi.gov.ru проекте договора, являющимся неотъемлемой частью аукционной документации, отражены все существенные условия договора аренды земельного участка.

В силу пункта 17 статьи 39.12 ЗК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 11 Закона о защите конкуренции запрещаются согласованные действия хозяйствующих субъектов-конкурентов, если такие согласованные действия приводят к повышению, снижению или поддержанию цен на торгах.

Таким образом, установление условия о том, что в случае если от имени претендента действует поверенное лицо, то такое лицо может представлять на аукционе только одного претендента согласовано с нормами законодательства о защите конкуренции.

В силу пункта 1 статьи 39.7 ЗК РФ размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 8 Правил № 582 при заключении договора аренды земельного участка федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком. При этом арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

Таким образом, пункты 3.3, 3.6, 3.7, 3.8 проекта договора аренды земельного участка установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Действующее законодательство не содержит запрета по ограничению органов государственной власти возможности наделения полномочиями заинтересованных лиц по представлению интересов органа государственной власти по вопросу регистрации договора аренды земельного участка, в связи с чем пункт 4.4.11 проекта договора установлен во исполнение требований части 2 статьи 19 Закона о государственной регистрации недвижимости.

В силу пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок необходимые документы. Перечень документов является закрытым.

Вместе с тем, ЗК РФ не содержит запрета на установление дополнительных требований, в том числе по предоставлению арендатором необходимых для арендодателя документов, для организации работы в рамках арендных отношений.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

Распоряжением Территориального управления от 17.04.2017 № 141-р «О проведении торгов в форме аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных в границах Аргаяшского района Челябинской области» принято решение о проведении Аукциона (пункт 1) и утверждено извещение о проведении Аукциона (пункт 2).

Извещение о проведении Аукциона 17.04.2017 размещено в сети Интернет на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru, в соответствии с которым организатором торгов является Территориальное управление.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка установлен, в том числе статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Согласно пункту 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.

1. В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель.

В извещении о проведении Аукциона, размещенном в сети Интернет на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru, указано: «вид разрешенного использования Земельного участка – отдых (рекреация), в тексте извещения, утвержденного Распоряжением МТУ Росимущества в Челябинской и Курганской областях от 17.04.2017 № 141-р, - «целевое назначение Земельного участка – площадки отдыха и игр».

«Формой договора аренды» предусмотрено, что целевое назначение земельного участка: площадки отдыха и игр (пункт 1.1), арендатор обязан использовать участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием (пункт 4.4.2), за использование участка не по целевому назначению арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора (пункт 4.1.4).

Согласно кадастровому паспорту Земельного участка:

- дата присвоения кадастрового номера: 24.03.2009;

- категория земель: земли населенных пунктов;

- вид разрешенного использования: площадки отдыха и игр;

- документы - основания для внесения сведений в реестр: Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», Распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Челябинской области от 24.02.2009 № 212.

Подпунктом 8 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ установлено, что деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Согласно пункту 2 статьи 7 ЗК РФ правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается пользователем земельного участка самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Пунктом 2 статьи 85 ЗК РФ предусмотрено, что границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, сооружений.

С учетом изложенного, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о разрешенном использовании земельного участка, определенном правилами землепользования и застройки, которыми устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны и может предусматриваться возможность территориального сочетания различных видов использования земельных участков.

Согласно письму Администрации Кузнецкого сельского поселения Аргаяшского муниципального района Челябинской области исх. № 018 от 21.02.2017 Земельный участок расположен в территориальной зоне А2 – рекреационные зоны.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу о недоказанности Заявителем факта нарушения организатором торгов порядка организации Аукциона ввиду определения разрешенного использования Земельного участка отдых (рекреация) и, соответственно, ограничения использования Земельного участка в части невозведения на нем объектов недвижимого имущества.

Вместе с тем, указанное не позволяет прийти к выводу о правовых основаниях установления организатором торгов в извещении, утвержденном Распоряжением Территориального управления от 17.04.2017 № 141-р, и в «форме договора аренды» целевого назначения Земельного участка – площадки отдыха и игр с учетом требования подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, предусматривающего указание в извещении о проведении аукциона сведений о разрешенном использовании земельного участка, которое устанавливается градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны.

Комиссия Челябинского УФАС России также отмечает, что в извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков подлежат указанию сведения об ограничениях прав использования такого участка, в том числе с учетом правового режима особо охраняемых природных территорий и объектов.

2. Подпунктом 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать порядок проведения аукциона.

Пунктом 18 статьи 39.11 ЗК РФ также предусмотрено, что организатор аукциона устанавливает порядок проведения аукциона.

Утвержденное Распоряжением Территориального управления от 17.04.2017 № 141-р и размещенное в сети Интернет на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru извещение о проведении Аукциона не содержит порядок проведения торгов.

Указание Территориального управления о технической ошибке при размещении извещения о проведении Аукциона не может быть принято во внимание, в том числе с учетом того, что утвержденное Распоряжением Территориального управления от 17.04.2017 № 141-р извещение о проведении торгов порядка проведения Аукциона не содержит.

Таким образом, неуказание в извещении о проведении Аукциона порядка проведения Аукциона не соответствует подпункту 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. В соответствии с подпунктом 5 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о начальной цене предмета аукциона.

В сети Интернет на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru размещено извещение № 170417/0005463/03 о проведении аукциона, предметом которого является право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 74:02:0803005:171 (лот № 1) и Земельного участка (лот № 2).

Согласно извещению № 170417/0005463/03 о проведении аукциона начальный размер арендной платы земельного участка с кадастровым номером 74:02:0803005:171 (лот № 1) – 123 (сто двадцать три) руб. 00 коп. в год; Земельного участка - 8990 (восемь тысяч девятьсот девяносто) руб. 00 коп. в год.

Приказом Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области от 10.11.2015 № 263-П утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Челябинской области, согласно приложению

1.2 к указанному приказу кадастровая стоимость Земельного участка утверждена в размере 17161, 6 руб., земельного участка с кадастровым номером 74:02:0803005:171 – в размере 8248, 64 руб.

Полтора процента от кадастровой стоимости Земельного участка составляет 257 руб., от кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 74:02:0803005:171 – 123 руб.

Таким образом, доводы Территориального управления об установлении начальной арендной платы в размере полутора процентов кадастровой стоимости Земельного участка не может быть принят во внимание.

Пунктом 6 Правил № 582 установлен порядок расчета арендной платы за земельный участок, на котором расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в пунктах 3 - 5 указанных Правил № 582, и рассчитывается на основании рыночной стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Таким образом, положения пункта 6 Правил № 582 в отношении Земельного участка при проведении Аукциона не применимы.

С учетом изложенного, доводы Территориального управления об установлении начальной арендной платы на основании пункта 6 Правил не могут быть приняты во внимание.

Пунктом 14 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Законом об оценочной деятельности, или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного пунктом 15 названной статьи.

Территориальным управлением представлено (вх. № 74406 от 13.06.2017) мотивированное мнение исх. № 011151 от 03.11.2016 Территориального управления на отчет № 23/16 по определению рыночной стоимости 24 земельных участков, из которого следует, что рыночная стоимость Земельного участка составляет 89900 руб. Непосредственно отчет № 23/16 Территориальным управлением не представлен.

Не представлен Территориальным управлением отчет рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы земельного участка, а также нормативно-правового и документального обоснования установления начального размера арендной платы Земельного участка в размере 8990 руб.

Таким образом, нормативно-правового и документального подтверждения установления начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды Земельного участка в размере 8990 руб. Территориальным управлением не представлено.

4. В соответствии с пунктом 22 статьи 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.

Проект договора аренды земельного участка является неотъемлемой частью документации по торгам, на условиях которого он заключается по результатам проведения аукциона.

Согласно части 1 статьи 435 ГК РФ офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение. Извещение о проведении торгов является публичной офертой.

Договор заключается на условиях, указанных в извещении о проведении торгов и в проекте договора.

Извещение о проведении Аукциона содержит, в том числе один документ с наименованием «договор аренды», в котором отсутствуют сведения о земельном участке, в отношении которого заключается такой договор (далее – «форма договора аренды»).

Извещение о проведении Аукциона не содержит проектов договоров аренды в отношении двух земельных участков, являющихся предметом торгов.

Указание Территориального управления на то, что ЗК РФ не устанавливает требований к содержанию проекта договора аренды земельного участка, а «форма договора аренды» содержит все существенные условия договора аренды земельного участка, не может быть принято во внимание, поскольку в соответствии с пунктом 22 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении торгов должно содержать проект договора, содержащий сведения о земельном участке, в отношении которого заключается такой договор.

Неразмещение Территориальным управлением в сети Интернет на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru проекта договора аренды Земельного участка с указанием сведений о нем является нарушением пункта 22 статьи 39.11 ЗК РФ.

5. Извещением о проведении Аукциона установлено, что заявка может быть подана лично, либо через представителя претендента. В случае подачи заявки через представителя претендента предъявляется доверенность. В случае если от имени претендента действует поверенное лицо, то такое лицо может представлять на аукционе только одного претендента.

Пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ установлены требования к заявке на участие в торгах, пунктом 8 статьи 39.12 ЗК РФ – основания отказа в допуске к участию в аукционе.

Действующим законодательством не установлено ограничений на представление одним уполномоченным представителем нескольких участников торгов.

Согласно части 1 статьи 185 ГК РФ доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое лицом другому лицу для представительства перед третьими лицами.

Доводы Территориального управления об установлении указанного условия в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 11 Закона о защите конкуренции не могут быть приняты антимонопольным органом, поскольку основаны на неверном толковании указанной нормы.

Установление в извещении о проведении Аукциона условия о представлении одним уполномоченным представителем одного

претендента на участие в Аукционе, невыполнение которого предполагает отказ в допуске к участию в торгах заявителя, не соответствует пунктам 1, 8 статьи 39.12 ЗК РФ.

6. Пунктами 3.3, 3.6, 3.7, 3.8 «формы договора аренды» установлены условия о возможности изменения размера арендной платы, в том числе в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Пунктом 6.1 «формы договора аренды» предусмотрено, что изменения, вносимые в договор, оформляются дополнительными соглашениями сторон и подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области по месту нахождения недвижимого имущества.

Из условий пункта 3.6 и 6.1 «формы договора аренды» следует, что предусмотрена возможность изменения условий договора аренды земельного участка и заключения дополнительных соглашений в случае изменения разрешенного использования земельного участка.

В соответствии с пунктом 17 статьи 39.8 ЗК РФ внесение изменений в заключенный по результатам аукциона договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

Пунктом 16 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

Согласно пункту 2 статьи 39.7 ЗК РФ в случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона. Аналогичные положения предусмотрены пунктом 4 Правил № 582.

Пунктом 2 Правил № 582 предусмотрено, что размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и расположенных на территории Российской Федерации, в расчете на год определяется федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими в отношении таких земельных участков полномочия собственника, если иное не установлено федеральными законами, в том числе по результатам торгов.

Условия договора, заключенного по результатам торгов в случае, когда его заключение допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами, если это изменение не влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах, а также в иных случаях, установленных законом (часть 8 статьи 448 ГК РФ).

Цена договора – ежегодный размер арендной платы является существенным условием договора (пункт 12 статьи 22 ЗК РФ).

Соответственно, действующим законодательством предусмотрено, что по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы, который не может быть изменен сторонами, также не допускается внесение изменений в заключенный по результатам аукциона договор аренды земельного участка в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка.

С учетом изложенного, доводы Территориального управления о включении в договор аренды земельного участка условий об изменении размера арендной платы в соответствии с пунктом 8 Правил № 582 не могут быть приняты во внимание, поскольку указанные положения в рассматриваемом случае неприменимы и действующим законодательством предусмотрено иное.

Таким образом, предусмотренные пунктами 3.3, 3.6, 3.7, 3.8 формы договора аренды земельного участка условия об изменении размера арендной платы, о внесении изменений в договор аренды земельного участка в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка установлены в нарушение пункта 2 статьи 39.7, пункта 17 статьи 39.8, пункта 16 статьи 39.11 ЗК РФ, части 8 статьи 448 ГК РФ.

7. Пунктами 4.4.11, 8.4 «формы договора аренды» установлено, что арендатор обязан в срок не позднее пяти рабочих дней с даты совершения сделки, внесения изменений и дополнений в договор аренды земельного участка обеспечить государственную регистрацию в соответствии с Законом государственной регистрации недвижимости.

Согласно части 2 статьи 19 Закона о государственной регистрации недвижимости орган государственной власти в случае, если право, ограничение права или обременение объекта недвижимости возникают на основании сделки с органом государственной власти, в том числе сделки, совершенной на основании акта органа государственной власти, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты совершения такой сделки обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в отношении соответствующего объекта недвижимости в порядке, установленном статьей 18 указанного закона.

С учетом изложенного, доводы Территориального управления об установлении срока направления в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы на основании части 2 статьи 19 Закона о государственной регистрации недвижимости и действующее законодательство не содержит запрета на установление требования о направлении победителем торгов в срок не позднее пяти рабочих дней с даты заключения договора в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации прав не могут быть приняты во внимание.

Таким образом, установленное пунктами 4.4.11, 8.4 «формы договора аренды» требование о государственной регистрации договора аренды земельного участка, внесенных изменений и дополнений в него, в срок не позднее пяти рабочих дней не соответствует части 2 статьи 19 Закона о государственной регистрации недвижимости.

8. Пунктом 4.4.13 «формы договора аренды» установлено, что арендатор обязан не позднее 10 дней после государственной регистрации договора аренды земельного участка предоставить Арендодателю надлежащим образом заверенные копии учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц).

Пунктом 3 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пункте 1 названной статьи. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

Таким образом, установленное пунктом 4.4.13 «формы договора аренды» требование о представлении арендатором не позднее 10 дней после государственной регистрации договора аренды земельного участка копии учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации юридического лица не соответствует пункту 3 статьи 39.12 ЗК РФ.

9. Пунктом 8.1 «формы договора аренды» установлено, что договор субаренды земельного участка, заключенный на срок более 1 года, а также договор передачи арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды, заключенному по результатам Аукциона, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

Согласно пункту 7 статьи 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 бы исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено в соответствии с законом.

Таким образом, установленное пунктом 8.1 «формы договора аренды» условие о возможности передачи арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды, заключенному по результатам Аукциона, не соответствует пункту 7 статьи 448 ГК РФ.

Территориальным управлением представлен протокол об отмене решений комиссии по проведению торгов по продаже находящихся в федеральной собственности земельных участков или права на заключения договоров аренды таких земельных участков (извещения № 170417/0005463/03) от 13.06.2017, согласно которому указанная комиссия решила отменить протокол от 31.05.2017 № 1-у о признании претендентов участниками Аукциона, протокол от 02.06.2017 № 2-а об итогах Аукциона.

Поскольку Территориальным управлением допущены нарушения порядка организации Аукциона Комиссия считает необходимым выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

Р Е Ш И Л А :

1. Признать жалобу необоснованной ввиду недоказанности Заявителем факта нарушения процедуры проведения Аукциона.
2. Признать действия Территориального управления при организации и проведении торгов нарушением пункта 2 статьи 39.7, пункта 17 статьи 39.8, пункта 16, подпункта 3 пункта 21, пункта 22 статьи 39.11, пунктов 1, 3, 8 статьи 39.12 ЗК РФ, частей 7, 8 статьи 448 ГК РФ, части 2 статьи 19 Закона о государственной регистрации недвижимости.
3. Выдать в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Территориальному управлению предписание об аннулировании Аукциона.
4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>

<...> (351) 265-93-79.