

## Уведомление о поступлении жалобы № 075/10/18.1-471/2024 и назначении

### рассмотрения жалобы по существу

В Забайкальское УФАС России (далее - Управление) поступила жалоба <.....> (далее - заявитель) на действия Администрации МР «Забайкальский район» (ИНН 7505000358) при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 75:06:080370:209, предназначенного для субъектов малого и среднего предпринимательства (извещение № 22000009920000000074).

В жалобе указано следующее.

Организатор торгов: Администрация муниципального района «Забайкальский район». Адрес: Забайкальский край, Забайкальский район, п.г.т. Забайкальск, ул. Красноармейская, 40А.

E-mail:z<.....>

Заявитель: <.....> . Адрес: г. Рязань ул.1<.....> 8 E-m<.....> 6@mail.ru

Телефон: .

Адрес официального сайта, на котором размещена информация о торгах: <http://www.forgi.gov.ru> (далее - Официальный сайт).

4. Номер извещения: № 22000009920000000074, лот № 1. Предмет торгов:

Лот № 1 - Земельный участок с кадастровым номером 75:06:080370:209, площадью 2378 кв. метров, расположенный по адресу: Забайкальский край, Забайкальский район, пгт. Забайкальск, вид разрешенного использования - предпринимательство (код 4.0) (далее -Аукцион).

Договор по данному аукциону не заключен. Предметом аукциона, является земельный участок.

#### **1. Договор аренды содержит условие о том, что договор, является актом приема-передачи земельного участка.**

Акт приема - передачи, является существенным приложением к договору аренды. И должен подписываться в момент передачи имущества после его осмотра.

Согласно пункту 8.1. договора аренды «Настоящий Договор одновременно является актом приёма-передачи (передаточным актом) земельного участка. Земельный участок считается переданным с момента подписания Договора Сторонами».

Согласно части 2 статьи 612 ГК РФ арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

**Заявитель не может осматривать земельный участок в момент проведения торгов, так как находится в другом субъекте РФ.**

Состояние земельного участка с момента его осмотра и датой определения победителя может существенно измениться, что влечет в силу положений статьи 612 ГК РФ для Заявителя риски невозможности его использования или несения излишних расходов.

Заявитель производил осмотр земельного участка до подачи заявки, однако к моменту определения победителя проходит значительный период времени.

## **2. Договор аренды содержит недопустимое условие.**

Согласно пункту 3.4 Договора аренды «Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия настоящего Договора».

### **Наличие возможности получения согласия на передачу прав по договору противоречит закону.**

Отношения, связанные с предоставлением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулируются главой V.1 Земельного Кодекса РФ.

В силу пункта 1 статьи 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.

Пунктом 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) предусмотрено, что, 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.

Возможность уступки прав по заключенным на торгах договорам позволит лицам, в отношении которых ограничено участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, приобретать право аренды на земельные участки без проведения торгов.

В частности, данная возможность позволит приобрести право аренды на земельные участки лицам, не имеющим статуса крестьянского фермерского хозяйства, а также гражданами имеющими право участвовать в торгах согласно статье 39.18 ЗК РФ.

### **Данная позиция подтверждается Определением Верховного Суда РФ от 20.05.2022 № 308-ЭС22-2357 по делу N А32-37905/2020).**

В Постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 17.05.2021 № Ф04-2186/2021 по делу № А75-17387/2020, Судом указано, что «учитывая, что такое ограничение направлено на обеспечение соблюдения принципа конкуренции при проведении торгов и **недопущение предоставления лицу, не участвовавшему в проведении торгов, необоснованных преимуществ**, на исключение возможности для лица, не участвовавшего в торгах, стать стороной по договору в обход установленной процедуры, что расценивается как злоупотребление правом (пункт 3 статьи 10 ГК РФ), суды первой и апелляции инстанции пришли к верному выводу о том, что замена стороны в обязательстве посредством уступки прав, возникших из заключенного на

торгах договора, в данном случае является недопустимой».

**Антимонопольный орган обязан пресекать действия Организатора торгов, которые направлены на обход, установленной процедуры получения земельных участков без торгов.**

Наличие данных условий создает риски нарушения антимонопольного комплаенса и может привести к заключению антиконкурентного соглашения, пресечение которых входит в обязательства антимонопольного органа.

Таким образом, проект договора аренды противоречит положениям земельного законодательства и содержит условия, которые создают возможность заключения антиконкурентного соглашения и предоставляют лицам его заключившим преимущество, так как они будут уверены в исполнении Организатором торгов указанный положений договора, что в свою очередь серьезно влияет на ценовое предложение.

**3 .Извещение содержит информацию о сроке аренды земельного участка противоречащую земельному законодательству.**

Срок аренды земельного участка по лоту № 1 составляет 10 лет.

Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», (далее – Классификатор) вид разрешенного использования «Предпринимательство», предполагают возможность строительства зданий и сооружений.

Согласно подпункту 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса.

Срок аренды земельного участка устанавливается в соответствии с пунктом 1 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ только в случаях реализации земельного участка без проведения Аукциона.

**Для земельных участков, реализуемых на торгах, применяется определение срока аренды на основании пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ.**

Согласно пункту 9 статьи 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, **заключается на срок, превышающий в два раза срок**, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из

наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта. В случае, предусмотренном пунктом 7.1 настоящей статьи, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

Из буквального толкования п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ следует, что договор аренды заключается **ровно на срок, превышающий в два раза срок**, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Указанный подход, подтверждается практикой антимонопольных органов (Решение Ивановского УФАС России от 31.01.2024 N 037/10/18.1-37/2024, Решение Саратовского УФАС России от 19.01.2024 N 064/01/18.1-9/2024, Решение Саратовского УФАС России от 02.12.2019 N 064/10/18.1-795/2019, Решение Волгоградского УФАС России от 25.11.2019 по делу N 034/01/18.1-1142/2019, Решение Саратовского УФАС России от 26.08.2019 N 064/01/18.1-460/2019, Решение Московского УФАС России от 02.07.2019 по делу N 077/07/00-3248/2019, Решение Волгоградского УФАС России от 14.02.2019 N 034/01/18.1-46/2019, Решение Сахалинского УФАС России от 11.12.2018 по делу N 08-106/2018).

Срок, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений определяется приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15 мая 2020 № 264/пр (далее - Приказ).

Площадь земельного участка по лоту № 1 составляет - 2 378 кв. м. Максимальный процент застройки – 70%.

#### **Итоговая площадь для застройки с учетом максимального процента составляет:**

Лот № 1 - 1 664,6 кв. м.

Из положений пункта 2 Приказа следует, что срок аренды должен составлять (объекты площадью от 1500 м до 5000 м.) 29 месяцев.

С учетом положения статьи 39.8 ЗК РФ срок аренды данных земельных участков должен быть определен, как: **58 месяцев или 4 года и 10 месяцев (29\*2)**.

Таким образом, срок аренды земельных участков, определенный Организатором торгов, противоречит земельному законодательству.

Установление срока аренды, превышающего срок определенной из двукратного срока согласно Приказу, противоречит закону и влечет риски возникновения претензий со стороны областной Прокуратуры области, которая согласно судебной практике районных судов, отменяет договоры из-за несоответствия срока аренды.

Отмена договора Прокуратурой области в судебном порядке влечет для Заявителя обязательства по сносу капитального сооружения и возврату земельного участка к первоначальному состоянию.

Обращаю внимание, комиссии, что исковая давность поданной категории дел в части применения последствий ничтожного договора составляет до 10 лет.

**4. Организатором торгов был прекращён прием документов ранее чем за 5 дней до дня**

## **проведения торгов.**

Согласно пункту 4 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Дата и время окончания подачи заявок: **02.07.2024**. Дата проведения торгов: **08.07.2024**.

В силу статьи 190 ГК РФ, установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами. Срок может определяться также указанием на событие, которое должно неизбежно наступить.

Течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало (статья 191 ГК РФ).

**02.07.2024 (0), 03.07.2024 (1), 04.07.2024 (2), 05.07.2024 (3), 06.07.2024 (4), 07.07.2024 (5), 08.07.2024 (6) (дата торгов).**

Таким образом, Организатор торгов прекратил прием заявок ранее установленного законом срока. Аналогичную позицию занимают все антимонопольные органы и Кассационные суды округов.

Организатор торгов прекратив срок подачи заявок ранее чем за 5 дней, сократил общий срок подачи заявок.

### **Заявитель просит:**

**Признать жалобу обоснованной и выдать обязательное для исполнения предписание.**

Рассмотрение жалобы назначено на **23 июля 2024 года в 10 часов 00 минут** по адресу: г. Чита, ул. Лермонтова, 14, каб. 1.

**Согласно части 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы по существу (в том числе заключение договора).**

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, действия (бездействие) которого обжалуются, **обязан представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, заявки на участие в конкурсе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в торгах, протоколы рассмотрения заявок на участие в торгах, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в торгах, приказ о создании конкурсной комиссии, аудио запись и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.**

До рассмотрения жалобы по существу, в соответствии с частью 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Организатору торгов, которому в порядке, установленном частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, направлено уведомление, о том,

что Организатор торгов не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, **в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.**

В соответствии с частью 13 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции **организатор торгов**, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, уполномоченный орган и (или) организация, осуществляющая эксплуатацию сетей, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе **направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей. Возражение на жалобу должно содержать сведения, указанные в части 6 настоящей статьи.**

**Возражение на жалобу по каждому доводу и документы, указанные в части 15 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции направляются в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.**

**Также организатору торгов представить:**

- письменные пояснения по каждому доводу жалобы со ссылками на нормы права;
- надлежащим образом заверенные копии всех заявок участников процедуры с приложением оригиналов для обозрения Комиссии;
- письменные пояснения относительно соблюдения всех сроков проведения рассматриваемой процедуры, а также порядка, сроков и мест опубликования документов (извещений, протоколов; с приложением скриншотов размещения/ссылок в подтверждение размещения), связанных с проведением процедуры, а также относительно соблюдения избранной формы проведения аукциона;
- информацию о наличии или отсутствии факта заключения договора по итогам проведения рассматриваемого аукциона;
- иные письменные пояснения с приложением, подтверждающих доводы документов;

**Заявителю представить:**

- дополнительные пояснения по основаниям обжалования рассматриваемой процедуры, в том числе, доводам, относящимся к проекту договора, заключаемого по итогам рассматриваемой процедуры.

Адрес сайта антимонопольного органа, на котором размещена информация о поступлении жалобы: **[zab.fas.gov.ru](http://zab.fas.gov.ru)**.

**Обеспечение явки на заседание Комиссии по рассмотрению дела в назначенную дату и время с учетом сложившейся в регионе санитарно-эпидемиологической ситуации.**

1. направление ходатайства о рассмотрении дела в отсутствие лиц, участвующих в деле;

- 2. уведомление в Забайкальское УФАС России о возможности рассмотрения дела с использованием систем видео-конференц-связи или программ, обеспечивающих голосовую видеосвязь посредством сети «Интернет». В случае направления такого уведомления, при необходимости Управлением будет выслана инструкция по подключению.**

О принятом решении надлежит сообщить Забайкальское УФАС России в течение 3 рабочих дней с момента получения настоящего письма с указанием идентификационных сведений (логин, иное), позволяющих осуществить подключение посредством систем видео-конференц-связи. Ответ просим также направить по электронной почте: [fo75@fas.gov.ru](mailto:fo75@fas.gov.ru).

Одновременно сообщаем, что независимо от формы участия в заседании Комиссии УФАС России, все письменные пояснения и документы будут всесторонне изучены и учтены при рассмотрении дела.

**Явка представителей сторон с надлежащим образом оформленными доверенностями на участие в рассмотрении дела обязательна (при себе иметь документы, удостоверяющие личность, оригинал и заверенную копию доверенности).**

**Копии представляемых документов должны быть надлежаще заверены.**

*Согласно части 1 статьи 25 Закона о защите конкуренции коммерческие организации и некоммерческие организации (их должностные лица), федеральные органы исполнительной власти (их должностные лица), органы государственной власти субъектов Российской Федерации (их должностные лица), органы местного самоуправления (их должностные лица), иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации (их должностные лица), а также государственные внебюджетные фонды (их должностные лица), физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, обязаны представлять в антимонопольный орган (его должностным лицам) по его мотивированному требованию в установленный срок необходимые антимонопольному органу в соответствии с возложенными на него полномочиями документы, объяснения, информацию соответственно в письменной и устной форме (в том числе информацию, составляющую коммерческую, служебную, иную охраняемую законом тайну), включая акты, договоры, справки, деловую корреспонденцию, иные документы и материалы, выполненные в форме цифровой записи или в форме записи на электронных носителях.*