

РЕШЕНИЕ

по делу № 06-12/17-23

15 сентября 2017

город Мурманск

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия Мурманского УФАС) в составе:

председатель комиссии Мурманского УФАС:

Калитина Н.А. – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области;

члены комиссии Мурманского УФАС:

Полищук М.С. – начальник отдела контроля органов власти Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области;

Воронина К.Ф. – начальник отдела контроля торгов Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

при участии:

<...>,

<...> - представителя Комитета имущественных отношений города Мурманска по доверенности от 09.12.2016 г. №33,

рассмотрев в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> на действия организатора торгов – Комитета имущественных отношений города Мурманска при проведении открытого аукциона по извещению №240817/10638207/01 по продаже права на заключение договора аренды земельных участков по 7 лотам,

УСТАНОВИЛА:

<...> (далее по тексту - заявитель) в поданной жалобе указал, что организатором торгов при проведении открытого аукциона по извещению №240817/10638207/01 по продаже права на заключение договора аренды земельных участков нарушены требования Земельного кодекса РФ в результате установления пунктом 3.1 проекта Договора о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды ограничения в части невозможности арендатора уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключённого на торгах договора, нарушает, по мнению заявителя, права арендатора земельного участка.

Жалоба <...> рассмотрена в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту - Закон о защите конкуренции).

В соответствии с правилами статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Комиссия Мурманского УФАС, изучив аукционную документацию установила нижеследующее:

Комитетом имущественных отношений города Мурманска на официальном сайте торгов: <http://torgi.gov.ru> размещено 28.08.2017 г. Извещение №240817/10638207/01 о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков.

Форма торгов: аукцион, открытый по составу участников и по форме подачи предложений.

Дата и время окончания приёма заявок: 25.09.2017 г. 16:00.

Дата и время проведения аукциона: 29.09.2017.

Предметом аукциона является право на заключение договоров аренды земельных участков по следующим лотам:

Лот 1: земельный участок площадью 3 204 м², расположенный по адресу: Мурманская область, муниципальное образование город Мурманск, Октябрьский административный округ, в 40,4 м на запад от дома № 11/18 по улице Капитана Буркова, кадастровый номер <...> :20:0002072:1465;

Лот 2: земельный участок площадью 2 000 м², расположенный по адресу: Мурманская область, муниципальное образование город Мурманск, Ленинский административный округ, в районе дома № 23 по улице Маяковского, кадастровый номер <...> :20:0003204:1026.

Лот 3: земельный участок площадью 2 369 м², расположенный по адресу: Мурманская область, муниципальное образование город Мурманск, Ленинский административный округ, в 44,6 м на северо-запад от здания № 2 по проезду Портовому, кадастровый номер <...> :20:0003047:976.

Лот 4: земельный участок площадью 639 м², расположенный по адресу: Мурманская область, муниципальное образование город Мурманск, Ленинский административный округ, в районе здания № 35 по улице Свердлова, кадастровый номер <...> :20:0003183:93.

Лот 5: земельный участок площадью 4 273 м², расположенный по адресу: Мурманская область, муниципальное образование город Мурманск, Первомайский административный округ, микрорайон Дровяное по улице Прибрежной, кадастровый номер <...> :20:0001602:355.

Лот 6: земельный участок площадью 5 429 м², расположенный по адресу: Мурманская область, муниципальное образование город Мурманск, Первомайский административный округ, в районе домов №№ 10-16 по проезду Михаила Бабикова, кадастровый номер <...> :20:0001311:1.

Лот 7: земельный участок площадью 2 910 м², расположенный по адресу:

Мурманская область, муниципальное образование город Мурманск, Первомайский административный округ, микрорайон Дровяное по улице Прибрежной, кадастровый номер <...> :20:0001602:228.

В составе аукционной документации к Извещению №240817/10638207/01 приложен проект Договора о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли), пунктом 3.1. которого предусмотрено, что арендатор 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.

Комиссия Мурманского УФАС, изучив представленные возражения Организатора аукциона и выслушав устные пояснения заявителя, пришла к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 2 статьи 22 Земельного кодекса РФ земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 Земельного кодекса РФ, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом РФ.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности регулируется Главой V.I. Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ условия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяются гражданским законодательством, Земельным кодексом и другими федеральными законами.

Федеральным законом от 23.06.2014 г. N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 171-ФЗ), вступившим в силу с 01.03.2015 г., предусмотрено предоставление земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, на торгах за исключением закрытого перечня случаев.

Согласно статьям 39.3 и 39.6 Земельного кодекса 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.

Федеральным законом от 08.03.2015 № 42-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" внесены изменения в статью 448 Гражданского кодекса РФ, вступившие в силу 01.06.2015 г.

Пунктом 7 статьи 448 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что 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.

Пунктом 5 статьи 22 Земельного кодекса РФ установлено, что арендатор

земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

Пунктом 2 статьи 3 Гражданского кодекса РФ регламентировано, что нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать Гражданскому кодексу РФ.

Таким образом, норма пункта 5 статьи 22 Земельного кодекса РФ не должна входить в противоречие с пунктом 7 статьи 448 Гражданского кодекса РФ.

Следовательно, с 1 июня 2015 г. цессия по договорам, заключенным по итогам торгов, не допускается. Если договор может быть заключен только путем проведения торгов, их победитель не вправе уступать права по такой сделке (п. 7 ст. 448 ГК РФ).

Норма пункта 7 статьи 448 Гражданского кодекса РФ является императивной.

Введенное пунктом 7 статьи 448 ГК РФ требование об исполнении договора лично победителем торгов означает запрет на передачу им возникающих из соответствующих договоров прав и обязанностей при получении имущества, в том числе во временное пользование. Обязанность личного исполнения обязательств обусловлена необходимостью обеспечения принципов открытости, прозрачности и сохранения конкуренции.

На основании изложенного можно сделать вывод, что действия организатора аукциона – Комитета имущественных отношений города Мурманска не противоречат нормам Гражданского кодекса РФ и Земельного кодекса РФ.

В действиях организатора торгов признаки ограничения конкуренции при проведении торгов не выявлены.

Таким образом, Комиссия Мурманского УФАС не установила в действиях Комитета имущественных отношений города Мурманска при проведении аукциона по Извещению №240817/10638207/01 нарушений антимонопольного законодательства на этапе подачи заявок.

Принимая во внимание фактические обстоятельства дела, комиссия Мурманского УФАС, руководствуясь статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов – Комитета имущественных отношений города Мурманска при проведении открытого аукциона по извещению № 240817/10638207/01 по продаже права на заключение договора аренды земельных участков:

Лот 1: земельный участок площадью 3 204 м², расположенный по адресу: Мурманская область, муниципальное образование город Мурманск, Октябрьский административный округ, в 40,4 м на запад от дома № 11/18 по улице Капитана Буркова, кадастровый номер <...> :20:0002072:1465,

Лот 2: земельный участок площадью 2 000 м², расположенный по адресу: Мурманская область, муниципальное образование город Мурманск, Ленинский административный округ, в районе дома № 23 по улице Маяковского, кадастровый номер <...> :20:0003204:1026,

Лот 3: земельный участок площадью 2 369 м², расположенный по адресу: Мурманская область, муниципальное образование город Мурманск, Ленинский административный округ, в 44,6 м на северо-запад от здания № 2 по проезду Портовому, кадастровый номер <...> :20:0003047:976,

Лот 4: земельный участок площадью 639 м², расположенный по адресу: Мурманская область, муниципальное образование город Мурманск, Ленинский административный округ, в районе здания № 35 по улице Свердлова, кадастровый номер <...> :20:0003183:93,

Лот 5: земельный участок площадью 4 273 м², расположенный по адресу: Мурманская область, муниципальное образование город Мурманск, Первомайский административный округ, микрорайон Дровяное по улице Прибрежной, кадастровый номер <...> :20:0001602:355,

Лот 6: земельный участок площадью 5 429 м², расположенный по адресу: Мурманская область, муниципальное образование город Мурманск, Первомайский административный округ, в районе домов №№ 10-16 по проезду Михаила Бабикова, кадастровый номер <...> :20:0001311:1,

Лот 7: земельный участок площадью 2 910 м², расположенный по адресу: Мурманская область, муниципальное образование город Мурманск, Первомайский административный округ, микрорайон Дровяное по улице Прибрежной, кадастровый номер <...> :20:0001602:228,

необоснованной.

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

Председатель комиссии Н.А.Калитина

Члены комиссии: М.С.Полищук

К.Ф. Воронина