

решение по жалобе

№ 042/10/18.1-745/2024

<...>

Приморский край, Октябрьский район, с. Покровка, ул. Красноармейская, <...>

<...>

Комитет по управлению муниципальным имуществом города Кемерово  
650000, г. Кемерово,

ул. Притомская набережная, 7Б  
kumi@kemerovo.ru

«31» мая 2024 г. г. Кемерово

Резолютивная часть решения оглашена «28» мая 2024 г.

Решение в полном объеме изготовлено «31» мая 2024 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, ведению реестра недобросовестных поставщиков (далее - Комиссия) в составе:

Председатель комиссии: <...> – руководитель управления;

Члены комиссии: <...> – начальник отдела контроля органа власти;

<...> – главный специалист- эксперт отдела ЖКХ, транспорта и связи;

<...> – начальник отдела топливно-энергетического комплекса;

<...> – главный специалист- эксперт контроля органов власти;

При участии: <...>, представителя Комитета по управлению муниципальным имуществом города Кемерово (далее - КУМИ города Кемерово) - с использованием ВКС, в отсутствие <...>, рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2016 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ № 135-ФЗ), жалобу физического лица и материалы жалобы № 042/10/18.1-745/2024,

## УСТАНОВИЛА:

15.05.2024 Кемеровским УФАС России принята к рассмотрению жалоба физического лица <...> (исх. № б/н от 15.05.2024), перенаправленная Якутским УФАС России (вх. № 5631-ЭП/24 от 20.05.2024), на действия организатора торгов - КУМИ города Кемерово при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 42:24:0401003:1765, Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Ишимская, 12А, площадью 3697 кв.м., категория объекта: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: склад (извещение № 22000005130000001066, лот №1).

По мнению Заявителя, организатор торгов допустил нарушения Земельного Кодекса Российской Федерации, а именно в извещении о проведении торгов ошибочно определил срок аренды указанного земельного участка, в извещении и договоре аренды не указаны ограничения прав пользования земельным участком, извещение не содержит все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки.

Уведомлением Кемеровского УФАС России от 25.05.2024 (исх. НК/4230/24) рассмотрение жалобы № 042/10/18.1-745/2024 было назначено на 28.05.2024 на 10 часов 40 минут.

27.05.2024 в адрес Кемеровского УФАС России поступили пояснения КУМИ города Кемерово. Из названных выше пояснений следует, что доводы, отраженные в жалобе заявителя <...> в отношении извещения к торгам № 22000005130000001066, лот №1, - считает необоснованными. Срок договора аренды установлен - 30 месяцев (2 года 6 месяцев), такой срок договора аренды не противоречит требованиям Земельного кодекса Российской Федерации. В отношении того, что в извещении и договоре аренды не указаны ограничения прав пользования земельным участком и не содержит все виды разрешенного использования земельного участка - в извещении указан полностью весь перечень в полном объеме и соответствует информации, указанной в выписке ЕГРН, а договор аренды заключается в отношении земельного участка, обладающего уникальными идентификационными данными, к числу которых относится, в том числе вид разрешенного использования, соответственно проект договора не содержит все виды разрешенного использования земельного участка, а только, который указан в ЕГРН. <...> был признан победителем торгов, какие-либо его права при проведении аукциона нарушены не были, все необходимые информационные документы (извещение, проект договора аренды, ответ Управления архитектуры и градостроительства администрации города Кемерово об установленных в отношении земельного участка видах разрешенного использования) были в установленном порядке опубликованы на сайте <https://torgi.gov.ru/> и были открыты для свободного ознакомления.

28.05.2024 представитель КУМИ города Кемерово изложенные в письменных пояснениях доводы поддержал в полном объеме.

Изучив имеющиеся материалы, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

10.04.2024 КУМИ города Кемерово на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) разместил информация о проведении 15.05.2024 на

электронной площадке (ЭТП «Росэлторг») аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 42:24:0401003:1765, Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Ишимская, 12А, площадью 3697 кв.м., категория объекта: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: склад (извещение

№ 22000005130000001066, лот №1).

Дата и время начала подачи заявок - 11.04.2024, 00:00 (МСК+4)

Дата и время окончания подачи заявок - 10.05.2024, 23:59 (МСК+4)

Дата проведения торгов - 15.05.2024, 11.00 (МСК+4)

Согласно ст.ст. 39.3, 39.6 ЗК РФ представление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Согласно п.1 ст. 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

<...>, изучив извещение (документацию) на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 42:24:0401003:1765, Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Ишимская, 12А, площадью 3697 кв.м., категория объекта: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: склад (извещение № 22000005130000001066, лот №1), подал заявку и документы на участие в торгах, согласившись с условиями процедуры организатора торгов КУМИ города Кемерово, не оспорил соответствующую документацию на этапе подачи заявки.

Учитывая, что аукцион признан состоявшимся, согласно Протокола об итогах аукциона ОА 13/24 ЗИ-КУМИ от 15.05.2024 <...> признан победителем торгов, а дата подачи жалобы в антимонопольный орган - 20.05.2024, Комиссия приходит к выводу, что Заявитель не является лицом, чьи права и законные интересы нарушены, так как жалоба была подана уже после окончания процедуры торгов.

Доводы заявителя о том, что в извещении № 22000005130000001066, лот №1 о проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 42:24:0401003:1765, в извещении о проведении торгов ошибочно определил срок аренды указанного земельного участка, не указаны ограничения прав пользования земельным участком, не содержит все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки не соответствует законодательству, не могут быть рассмотрены по существу.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу, что обжалованные Заявителем положения документации значительно позже окончания срока подачи заявок не подлежат оценке антимонопольным органом в порядке статьи 18.1 №135-

ФЗ.

В части довода заявителя о том, что организатор торгов не размещает в составе проекта договора аренды обязательную информацию: об ограничениях и всех видах разрешенного использования земельного участка, предусмотренных правилами землепользования и застройки, необходимо отметить следующее:

Согласно ч.1 ст. 39.8 ЗК РФ условия договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, определяются гражданским законодательством, Земельным кодексом РФ и другими федеральными законами.

В соответствии с ч.3 ст.607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Гражданское и земельное законодательство РФ не регламентирует конкретный перечень сведений, подлежащий указанию в договоре аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, с учетом особенностей такого договора, установленных ст. 39.8 ЗК РФ.

В соответствии с п.1.6 проекта договора аренды земельного участка, который также входит в перечень документов приложенных в извещению № 22000005130000001066, лот №1 на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), указано: Ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости:

В отношении указанного в п.п. 1.1 земельного участка имеются ограничения прав, предусмотренные ст. 56 ЗК РФ, указанные в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, являющейся неотъемлемой частью указанного договора аренды земельного участка.

Выписка ЕГРН в отношении земельного участка размещена на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), с которой можно ознакомиться, в ней указаны сведения об ограничении прав на земельный участок.

Договора аренды на земельный участок заключается в отношении земельного участка, обладающего уникальными идентификационными данными, к числу которых относится вид разрешенного использования.

Проект договора не содержит и в силу закона не может содержать все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренные в Правилах землепользования и застройки в г. Кемерово - проект договора содержит только тот вид разрешенного использования земельного участка, который указан в ЕГРН.

Таким образом изложенная информация в проекта Договора аренды земельного участка не противоречит требованиям Земельного Кодекса Российской Федерации и довод заявителя в этой части является необоснованным.

Согласно ч.20 ст.18.1 ФЗ № 135-ФЗ по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании

жалобы обоснованной или необоснованной и случае, если жалоба признана обоснованной, принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п.3.1 ч.1 ст.23 ФЗ № 135-ФЗ.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кемеровского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу заявителя <...> на действия организаторов торгов КУМИ города Кемерово при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 42:24:0401003:1765, Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Ишимская, 12А, площадью 3697 кв.м., категория объекта: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: склад (извещение № 22000005130000001066, лот №1) - необоснованной

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

<...>