

Резолютивная часть решения г. Чита

объявлена **29.07.2024**,

решение в полном объеме

изготовлено **01.08.2024**

Комиссия Забайкальского УФАС России по рассмотрению жалобы № **075/10/18.1-471/2024** о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии – Врио руководителя управления Т.И.Я,

Члены Комиссии:

И.В. К - начальник отдела антимонопольного контроля и рекламы;

Т.А.Ч - ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы;

при участии К И.В. (представителя администрации Муниципального района «Забайкальский район» (далее – администрация МР «Забайкальский район») по доверенности) путем применения ВКС, при отсутствии лица, участвующего в деле, которое ходатайств о рассмотрении дела в его отсутствие, об отложении Комиссии Управления не направил, рассмотрела жалобу Ф Д.И. (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:zabaikalsk-40@mail.ru.

Заявитель: Ф Д И. Адрес: г. (E-mail).

Адрес официального сайта, на котором размещена информация о торгах: <http://www.torgi.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 № 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 апелляционной 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 № 037/10/18.1-37/2024, Решение Саратовского УФАС России от 19.01.2024 № 064/01/18.1-9/2024, Решение Саратовского УФАС России от 02.12.2019 № 064/10/18.1-795/2019, Решение Волгоградского УФАС России от 25.11.2019 по делу № 034/01/18.1-1142/2019, Решение Саратовского УФАС России от 26.08.2019 № 064/01/18.1-460/2019, Решение Московского УФАС России от 02.07.2019 по делу № 077/07/00-3248/2019, Решение Волгоградского УФАС России от 14.02.2019 № 034/01/18.1-46/2019, Решение Сахалинского УФАС России от 11.12.2018 по делу № 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.

На рассмотрении жалобы в указанную дату, посредством ВКС присутствовал представитель Администрации МР «Забайкальский район» по доверенности б/н от 06.02.2024, К И.В.

Исходя из письменных пояснений Администрации договор аренды содержит условие о том, что договор, является актом приема-передачи земельного участка в силу следующего.

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».

В соответствии с п. 4 ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора определяются по усмотрению сторон.

В 1.10 Извещения о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального района «Забайкальский район», предназначенного для субъектов малого и среднего предпринимательства (далее - Извещение) установлено, что осмотр земельных участков на местности осуществляется с даты начала приема заявок на участие в аукционе до даты окончания срока приема заявок на участие в аукционе в рабочее время по письменному заявлению заинтересованного лица, поданного Организатору аукциона. Такое заявление должно быть подано не позднее, чем за один рабочий день до даты окончания срока приема заявок на участие в аукционе.

В силу пункта 1 статьи 612 ГК РФ арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору:

- потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;
- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;
- потребовать досрочного расторжения договора.

Таким образом, действующее законодательство предусматривает специальные способы защиты прав арендатора в случае передачи ему предмета аренды с недостатками. Появление недостатков земельного участка после подведения итогов аукциона не снимает с арендодателя обязанности устранить эти недостатки до подписания договора аренды.

Победитель аукциона К А О с заявлением о выявленных недостатках земельного участка с кадастровым номером 75:06:080370:209, появившихся после подведения итогов аукциона, до подписания договора аренды в адрес Администрации не обращался.

2. Договор аренды содержит недопустимое условие.

В соответствии с п. 2 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно п. 6 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации 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 ноября 2014 года N 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 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", граждан или крестьянских (фермерских) хозяйств, которым предоставлены земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, 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. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные настоящим Кодексом.

Также п. 9 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации 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 настоящей 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 пункту 2 статьи 615 ПС РФ арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено данным кодексом, другим законом или иными правовыми актами.

3. Извещение содержит информацию о сроке аренды земельного участка противоречащую земельному законодательству. Срок аренды земельного участка с кадастровым номером 75:06:080370:209 согласно Извещения уставлен на 10 лет. Вид разрешенного использования земельного участка - предпринимательство (код 4.0).

Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», вид разрешенного использования - Предпринимательство (код 4.0), предусматривает размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10:

- деловое управление: размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих

передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности);

- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы): Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8-4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра;

- рынки: размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка;

- магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м;

- банковская и страховая деятельность: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги;

общественное питание: Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);

- гостиничное обслуживание: размещение гостиниц;

- развлечение: Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1-4.8.3.

Развлекательные мероприятия (4.8.1) - размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок.

Проведение азартных игр (4.8.2) - размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон.

Проведение азартных игр в игорных зонах (4.8.3) - Размещение зданий и сооружений в игорных зонах, где допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон.

- служебные гаражи: размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо;

- объекты дорожного сервиса: Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1-4.9.1.4.

Заправка транспортных средств (4.9.1.1) - размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.

Обеспечение дорожного отдыха (4.9.1.2) - размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.

Автомобильные мойки (4.9.1.3) - размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

Ремонт автомобилей (4.9.1.4) - размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

-стоянка транспортных средств: размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок;

-выставочно-ярмарочная деятельность: размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий).

На основании Правил землепользования и застройки городского поселения «Забайкальское», утвержденных решением Совета городского поселения «Забайкальское» от 24.08.2018 года № 121 (с внесенными изменениями от 23.04.2024 г. № 119) земельный участок с кадастровым номером 75:06:080370:209 согласно градостроительного регламента расположен в территориальной зоне 01 - многофункциональная общественно-деловая зона.

Градостроительным регламентом территориальной зоны 01 установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: предельный минимальный размер земельного участка - 0,005 га;

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство: не менее 3 метров.

Иные параметры принимаются в соответствии с проектом планировки и со СП 117.13330.2011 «Общественные здания административного назначения. Формирование общественно-деловой зоны должно осуществляться комплексно, включая: организацию системы взаимосвязанных пространств-площадок (для отдыха, спорта и т.д.) и пешеходных путей, инженерное обеспечение, внешнее благоустройство и озеленение минимальный процент застройки - объектами капитального строительства не подлежит установлению.

максимальный процент застройки в границах земельного участка: объектами капитального строительства составляет 70 %. иными объектами - 20 %

предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению.

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, 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.

Срок, необходимый 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).

Согласно приказу срок аренды земельного участка, предоставляемого по результатам аукциона, определяется с учетом сроков, необходимых для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в зависимости от площади объекта капитального строительства.

С учетом того, что заинтересованное лицо в случае победы в аукционе самостоятельно будет выбирать для строительства тот или иной объект, исходя из сведений, содержащихся в выписке из ЕГРН, срок договора аренды, указанный в извещении № Ш2000009920000000074-3, не может рассматриваться как нарушение требований пункта 9 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ.

Так как основной вид разрешенного использования земельного участка «Предпринимательство (код 4.0) включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10 и только арендатор земельного участка сможет определить какой ему возводить объект и какой площадью согласно нормам установленным действующим законодательством Российской Федерации, Организатором аукциона принято решение установить срок аренды земельного участка на основании пп. 1 п. 8 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

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 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.

Организатор торгов в соответствии с требованиями земельного законодательства размещает извещение о проведении аукциона, содержащее сведения о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе.

Дата и время начала приема заявок на участие в аукционе: «08» июня 2024 года с 14-00 часов по местному времени.

Дата окончания приема заявок на участие в аукционе: «02» июля 2024 года до 23-00 часов по местному времени.

Дата и время определения участников аукциона: «03» июля 2024 года в 10-00 часов по местному времени. Адрес: Забайкальский край, Забайкальский район, п.г.т. Забайкальск, ул. Красноармейская, 40А, 1 этаж, кабинет № 12.

Дата, время и место проведения аукциона: «08» июля 2024 года в 10-00 часов по местному времени аукцион будет проводиться в порядке, определенном статьями 39.11, 39.12, 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации на электронной площадке РТС «Тендер», размещенной на сайте в сети Интернет.

Соответственно опубликование извещения о проведении аукциона было осуществлено за тридцать дней до дня проведения аукциона. Прием заявок окончен за пять дней до дня проведения аукциона.

На основании части 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № ФЗ-135 «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), если при рассмотрении жалобы комиссии антимонопольного органа необходимо **получение дополнительной информации, срок принятия решения может быть продлен однократно на срок, установленный частью 14 настоящей статьи.**

Рассмотрение жалобы назначено на 29 июля года в 14 часов 30 минут по адресу: г. Чита, ул. Лермонтова, 14, каб. 1.

Рассмотрев материалы, выслушав представителя администрации МР «Забайкальский район», Комиссия Управления пришла к выводу о необоснованности доводов жалобы по нижеуказанным выводам.

Администрацией муниципального района «Забайкальский район» в соответствии со статьями 39.11, 39.12, 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" на сайте <http://www.torgi.gov.ru> (далее - Официальный сайт) размещено извещение о проведении торгов (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).

1. Форма аукциона – открытый аукцион в электронной форме.
2. Организатор аукциона: Администрация муниципального района «Забайкальский район» (674650, Забайкальский край, Забайкальский район, п.г.т. Забайкальск, ул. Красноармейская, 40А, телефон: (30251) 2-27-76, 3-12-60 адрес электронной почты: zabaikalsk-40@mail.ru).
3. Оператор электронной площадки: Наименование: ООО «РТС-тендер». Адрес: г. Москва, наб. Тараса Шевченко, 23А. Сайт – [http:// www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru).
4. Дата и время начала приема заявок на участие в аукционе: «08» июня 2024 года с 14-00 часов по местному времени.
5. Дата окончания приема заявок на участие в аукционе: «02» июля 2024 года до 23-00 часов по местному времени.
6. Время и место приема заявок на участие в аукционе:заявки и документы претендентов на участие в торгах принимаются в электронной форме посредством системы электронного документооборота на сайте ЭП (<http://www.rts-tender.ru>), через оператора ЭП, в соответствии с регламентом ЭП.
7. Дата и время определения участников аукциона: «03»июля 2024 года в 10-00 часов по местному времени. Адрес: Забайкальский край, Забайкальский район, п.г.т. Забайкальск, ул. Красноармейская, 40А, 1 этаж, кабинет № 12.
8. Дата, время и место проведения аукциона: «08» июля 2024 года в 10-00 часов по местному времени аукцион будет проводиться в порядке, определенном статьями 39.11, 39.12, 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации на электронной площадке РТС «Тендер», размещенной на сайте <http://www.rts-tender.ru> в сети Интернет.

Согласно протоколу о результатах проведения аукциона № U22000009920000000074-3 от 09.07.2024 для участия в торгах подано 17 заявок, из них комиссией 9 допущено к участию в торгах.

Поскольку среди поданных заявок заявка заявителя жалобы отсутствует, Комиссией Управления делается вывод о следующем.

«Механизм защиты прав участников закупки в административном порядке путем рассмотрения их жалоб контрольным органом в сфере закупок должен применяться в случаях действительных, а не мнимых нарушений прав и законных интересов участников закупки, и не должен создавать предпосылки для нарушения вышеуказанных публичных интересов (определения Судебной коллегии по экономическим спорам от 18.11.2019 № 307-ЭС19-12629, от 21.02.2020 № 303-ЭС19-20549)». В связи с чем, заявителю жалобы необходимо было представить доказательства того, что «условия конкурсной документации привели к созданию административного барьера участия в конкурсе и

необоснованному ограничению количества участников конкурса.

В соответствии с [пунктом 4.2 части 1 статьи 23](#) Закона о защите конкуренции антимонопольные органы наделены полномочиями по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов. Порядок рассмотрения указанных жалоб установлен [статьей 18.1](#) Закона о защите конкуренции.

Правом на обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии обладают лица, подавшие заявки на участие в торгах; иные лица, права и законные интересы которых могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, нарушения порядка организации и проведения торгов. При этом лицо, не подававшее заявку на участие в торгах, должно обосновать нарушение своих прав или законных интересов.

Только при соблюдении совокупности указанных условий жалоба лица, не подававшего заявку на участие в торгах, может быть принята к рассмотрению антимонопольным органом.

Обращаясь с жалобой в антимонопольный орган, заявитель жалобы не представил доказательства подачи заявки на участие в конкурсе, не ссылался на наличие каких-либо препятствий для своевременного представления организатору торгов необходимых документов».

Следовательно, Ф.Д.И. не может быть отнесен антимонопольным органом к предусмотренной [частью 2 статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции категории лиц, права и законные интересы которых могли быть восстановлены при рассмотрении жалоб, направленных в антимонопольный орган (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 21.09.2023 № 307-ЭС23-7228 по делу № А56-9956/2022).

Также Комиссия Управления, соглашаясь с доводами администрации МР «Забайкальский район», отмечает, что и доводы жалобы подлежат отклонению.

По первому доводу жалобы: 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».

В соответствии с п. 4 ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора определяются по усмотрению сторон.

В силу пункта 1 статьи 612 ГК РФ арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

В связи с чем, данные нормы ГК РФ предусматривают способы защиты прав арендатора в случае передачи ему предмета аренды с недостатками. Появление недостатков земельного участка после подведения итогов аукциона не снимает с арендодателя обязанности устранить эти недостатки до подписания договора аренды. Тот факт, что заявитель жалобы проживает отдаленно от местоположения земельного участка не может являться препятствием в участии в торгах.

По второму доводу жалобы (договор аренды содержит недопустимое условие): в соответствии с п. 2 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 Земельного кодекса РФ, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и ЗК РФ.

Согласно п. 6 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации арендатор земельного участка, за исключением ...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. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные настоящим Кодексом.

По третьему доводу жалобы (извещение содержит информацию о сроке аренды земельного участка противоречащую земельному законодательству. Срок аренды земельного участка с кадастровым номером 75:06:080370:209 согласно Извещения уставлен на 10 лет. Вид разрешенного использования земельного участка - предпринимательство (код 4.0): Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», вид разрешенного использования - Предпринимательство (код 4.0), предусматривает размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10, предполагающих строительство многочисленных видов объектов недвижимости.

На основании Правил землепользования и застройки городского поселения «Забайкальское», утверждённых решением Совета городского поселения «Забайкальское» от 24.08.2018 года № 121 (с внесенными изменениями от 23.04.2024 г. № 119) земельный участок с кадастровым номером 75:06:080370:209 согласно градостроительного регламента расположен в территориальной зоне 01 - многофункциональная общественно-деловая зона.

Согласно пункту 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, 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.

Срок, необходимый 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).

Согласно приказу срок аренды земельного участка, предоставляемого по результатам аукциона, определяется с учетом сроков, необходимых для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в зависимости от площади объекта капитального строительства.

С учетом того, что заинтересованное лицо в случае победы в аукционе самостоятельно будет выбирать для строительства тот или иной объект, исходя из сведений, содержащихся в выписке из ЕГРН, срок договора аренды, указанный в извещении не может рассматриваться как нарушение требований пункта 9 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ.

Так как основной вид разрешенного использования земельного участка «Предпринимательство (код 4.0) включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10 и только арендатор земельного участка сможет определить какой ему возводить объект и какой площадью согласно нормам установленным действующим законодательством Российской Федерации, организатором аукциона принято решение установить срок аренды земельного участка на основании пп. 1 п. 8 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

По третьему доводу жалобы (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 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 начала приема заявок на участие в аукционе: «08» июня 2024 года с 14-00 часов по местному времени. Дата окончания приема заявок на участие в аукционе: «02» июля 2024 года до 23-00 часов по местному времени. Следовательно, прием документов прекратился администрацией МР «Забайкальский район» в рамках указанной нормы не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона (Определение ВС РФ № 303-ЭС22-17990 от 14.10.2022 по делу № А16-2171/2022).

Учитывая вышеизложенное, ни один довод заявителя жалобы также не находит своего подтверждения.

На основании изложенного, руководствуясь частью 17, 20 статьи 18.1, частью 1 статьи 23, Федерального Закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» комиссия:

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Ф Д И необоснованной.

В соответствии со статьей 52 Закона о защите конкуренции решение антимонопольного органа может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения. Решение территориального антимонопольного органа может быть также обжаловано в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.