

РЕШЕНИЕ

ПО ЖАЛОБЕ № 010/01/18.1-428/2023

г. Петрозаводск

Резолютивная часть решения объявлена «04» июля 2023 года

Решение в полном объеме изготовлено «07» июля 2023 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия (далее – Комиссия Карельского УФАС России) в составе:

Заместитель руководителя управления - начальник отдела контроля органов власти и закупок, заместитель председателя Комиссии;

Главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти и закупок, член Комиссии;

Экспертный специалист-эксперт отдела контроля органов власти и закупок, член Комиссии;

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ИП Малафеева А.В. на действия организатора торгов - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, имеющего кадастровый номер (извещение 2000154380000000171, лот 1),

при участии заявителя – ИП МА.В., представителей организатора торгов, полномочия представителей подтверждены,

УСТАНОВИЛА:

официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение 2000154380000000071 о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, имеющего кадастровый номер.

организатор аукциона: ГКУ РК «Управление земельными ресурсами».

уполномоченный орган: Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия.

оператор электронной площадки: Акционерное общество «Единая электронная торговая площадка» (АО «ЕЭТП»). Сайт - www.roseltorg.ru.

форма проведения: аукцион в электронной форме, закрытый по составу участников и открытый по форме подачи предложений о цене.

дата, время и место начала приема заявок: 23.05.2023 с 09 час. 00 мин. (время московское) по адресу электронной площадки: АО «Единая электронная торговая площадка» (www.roseltorg.ru).

дата, время и место окончания приема заявок: 19.06.2023 в 17 час. 00 мин. (время московское) по адресу электронной площадки: АО «Единая электронная торговая площадка» (www.roseltorg.ru).

дата, время и место рассмотрения заявок на участие в аукционе – 20.06.2023 по адресу электронной площадки: АО «Единая электронная торговая площадка» (www.roseltorg.ru).

дата и время проведения аукциона: 22.06.2023 в 10 часов 00 мин.

место проведения аукциона: АО «Единая электронная торговая площадка», размещенная на сайте www.roseltorg.ru в сети Интернет - <https://178fz.roseltorg.ru>.

предмет аукциона: Лот №1. Право заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, имеющего кадастровый номер площадью 2006144 кв.м, местоположение: Республика Карелия, Олонецкий район, Туксинское сельское поселение, д.Тукса, разрешенного использования - сельскохозяйственное назначение.

ограничения и обременения: в случае наличия в границах земельного участка ирригационных систем необходимо содержать данное имущество в соответствии с нормами, указанными в Федеральном законе от 10.01.1996 №4-ФЗ «О мелиорации земель» (далее – Закон о мелиорации земель).

согласно протоколу о признании претендентов участниками аукциона 20001543800000000171 от 20.06.2023, на участие в аукционе поступило 2 заявки от желающих, допущенных до участия в аукционе.

16.06.2023 организатор торгов принял решение о приостановлении торгов по лоту в связи с поступлением жалобы в антимонопольный орган.

заявитель – ИП М.А.В., не подававший заявку на участие в аукционе, считает, что организатором торгов при проведении рассматриваемого аукциона допущены следующие нарушения положений Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и иного законодательства:

Нарушение подпункта 7 пункта 21, пункта 9 статьи 39.11 ЗК РФ, пункта 1 статьи Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) – организатором аукциона неправильно выбрана форма проведения торгов (аукцион, закрытый по составу участников), поскольку извещение не содержит в себе требований к участникам закрытого аукциона, предусмотренных пунктами 9 статьи 39.11 ЗК РФ, а также в форме заявки содержится указание на участие в открытом аукционе;

Нарушение пункта 3 статьи 39.12 ЗК РФ – в пункте 15 извещения содержится требование о предоставлении заявителями – юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями документов, не предусмотренных пунктом 3 статьи 39.12 ЗК РФ;

Нарушение пункта 9 статьи 22 ЗК РФ – в пункт 20 извещения и пункт 4.5 проекта договора аренды включено условие о том, что арендатор не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного договора, а также передавать арендованный земельный участок его часть в субаренду;

Нарушение пункта 2 приказа Минсельхоза России от 31.07.2020 №438, части 2 статьи 29 Закона о мелиорации земель – в пункте 11 извещения установлено ограничение (ограничение) прав на земельный участок в части необходимости поддержания мелиоративных систем.

В целях устранения указанных нарушений заявитель просит выдать организатору торгов предписание об аннулировании аукциона.

Организатор торгов представил возражения на жалобу, считает ее необоснованной.

На основании части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в рассмотрении настоящей жалобы объявлялся перерыв.

Послушав пояснения заявителя и представителей организатора торгов, изучив представленные на рассмотрение жалобы материалы, Комиссия Карельского АС России пришла к следующим выводам.

Порядок подготовки, организации и проведения электронного аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11-39.13 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.11 ЗК РФ аукцион является открытым по

ставу участников, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 настоящей статьи.

соответствии с абзацем 2 пункта 10 статьи 39.11 ЗК РФ участниками аукциона, вводимого в случае, предусмотренном пунктом 7 статьи 39.18 настоящего Закона, могут являться только граждане или в случае предоставления земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством деятельности - граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

Статья 39.18 ЗК РФ устанавливает особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для личных нужд, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Согласно пункту 7 статьи 39.18 ЗК РФ в случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение:

об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка;

об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка лицу, обратившемуся с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В этом случае уполномоченный орган обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или уточнение границ и принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

На основании подпункта 2 пункта 7 статьи 39.18 ЗК РФ ИП К(Ф)Х Козицыну А.М. было отказано в предварительном согласовании земельного участка в целях осуществления сельскохозяйственной деятельности, так как по истечении 30 дней со дня опубликования извещения №130722/18283703/01 о приеме заявлений граждан и КФХ о намерении участвовать в аукционе поступили заявления иных граждан об указанном намерении.

После проведения кадастровых работ в отношении земельного участка и осуществления его государственного кадастрового учета, земельному участку присвоен кадастровый номер.

тывая изложенное, организатором торгов правомерно установлена форма введения аукциона - аукцион в электронной форме, закрытый по составу участников и открытый по форме подачи предложений о цене.

ответствующая информация указана в извещении о проведении аукциона.

же вопреки доводам заявителя, пункты 9, 10 статьи 39.11 ЗК РФ не содержат в себе требований к участникам аукциона, которые необходимо указывать в извещении об аукционе. Обязательные требования к информации, которая должна быть указана в извещении об аукционе, содержатся в пункте 21 статьи 1 ЗК РФ.

унктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ установлен перечень документов, представляемых участия в аукционе, а именно:

заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

документы, подтверждающие внесение задатка.

Согласно пункту 3 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать предоставления иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 настоящей 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.

унктом 15 извещения о проведении аукциона установлен порядок подачи заявок на участие в аукционе, а также перечень прилагаемых документов.

В частности, для участия в аукционе заявители предоставляют на электронную торговую площадку АО «Единая электронная торговая площадка» (www.roseltorg.ru) в установленный в извещении срок следующие документы:

заявка на участие в аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка подается путем заполнения ее электронной формы;

электронный образ документов удостоверяющих личность заявителя (для граждан) (в случае представления копии паспорта гражданина Российской Федерации необходимо в соответствии с действующим законодательством представить копии 20 (двадцати) страниц паспорта: от 1-ой страницы с бражением Государственного герба Российской Федерации по 20-ую страницу с «Извлечением из Положения о паспорте гражданина Российской Федерации» включительно), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

электронный образ документов, подтверждающих внесение задатка.

В отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей необходимы сведения, подтверждающие факт внесения сведений о заявителе в единый государственный реестр юридических лиц (для юридических лиц) или единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей), в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, юридических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств; документ, подтверждающий полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности; физические лица представляют копии двух листов документа, удостоверяющего личность. В случае если от имени заявителя действует его представитель по доверенности, к заявке должна быть приложена доверенность на осуществление действий от имени заявителя, оформленная в установленном порядке, или нотариально заверенная копия такой доверенности. В случае если доверенность на осуществление действий от имени заявителя подписана лицом, уполномоченным руководителем юридического лица, заявка должна содержать также документ, подтверждающий полномочия этого лица. Указанные документы в части их оформления и содержания должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации. Заявителем может быть приложена к заявке копия платежного документа с отметкой банка об исполнении, подтверждающая внесение соответствующих денежных средств в качестве задатка.

В соответствии с пояснениями организатора торгов форма извещения о проведении аукциона, а также форма заявки на участие в аукционе являлись общими для открытых и закрытых аукционов. В настоящее время организатором торгов для открытых аукционов разработаны отдельные формы извещения и заявки.

В том же порядке, Комиссией установлено и не оспаривается организатором торгов, что извещение о проведении аукциона содержит в себе чрезмерный, не предусмотренный пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ перечень документов,

необходимых для предоставления юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями. При этом, поскольку данные лица не принимали участие в аукционе, что также подтверждается протоколом о признании претендентов участниками аукциона, реального нарушения прав участников организатором торгов допущено не было.

В пункте 20 извещения о проведении аукциона указано, что на основании пункта 7 статьи 448 ГК РФ в пределах срока действия договора арендатор не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного договора.

В пункте 4.5 проекта договора содержится условие о том, что арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права земельного участка в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества с паевым взносом в производственный кооператив. Также арендатор не вправе передавать арендованный земельный участок или его часть в субаренду.

Согласно пояснениям организатора торгов, условие договора аренды о возможности уступки права и осуществления перевода долга по обязательствам, возникшим из заключенного договора, внесено в извещение и проект договора на основании представления прокуратуры Республики Карелия об устранении нарушений земельного законодательства от 14.08.2020 №07-46-Д.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

В пункте 2 статьи 39.6 ЗК РФ предусмотрены случаи заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Таким образом, ЗК РФ допускает возможность заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, как на торгах, так и без проведения торгов.

Согласно пункту 9 статьи 22 ЗК РФ при заключении договора аренды 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.

Вместе с тем в силу пункта 7 статьи 448 ГК РФ, если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель

гов не вправе уступать права (за исключением требований по денежному издательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из лученного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны ь исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено законом.

указано в определении Верховного Суда Российской Федерации от 17.2022 № 308-ЭС22-2357 между предписаниями пункта 9 статьи 22 ЗК РФ и кта 7 статьи 448 ГК РФ отсутствует коллизия общей и специальной норм, :кольку первая из упомянутых норм регулирует условия договора аренды, лученного без проведения торгов, в то время как предписания второй :аются передачи в аренду публичных земельных участков, в отношении орых законодательством установлено обязательное проведение торгов и лощен публичный интерес, связанный, в том числе с развитием конкуренции.

им образом, организатор торгов правомерно включил в документацию об щии условие, предусматривающее запрет арендатору уступать права по овору и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из лученного на торгах договора.

1 этом с учетом положения пункта 2 статьи 615 ГК РФ необходимо :граничивать право арендатора на передачу земельного участка в :аренду и право на передачу прав и обязанностей по договору аренды.

1 заключении договора субаренды земельного участка, находящегося в ударственной или муниципальной собственности арендатор, определенный результатам процедуры торгов, сохраняет свои права и обязанности по овору аренды государственного или муниципального имущества, в то время :ри передаче прав и обязанностей по договору аренды третьему лицу права :ндатора, изначально выигравшего торги, в полном объеме (в том числе право :дачу имущества в субаренду) переходят к лицу, не принимавшему участия в :гах.

четом изложенного, пунктом 7 статьи 448 ГК РФ не ограничивается право на :чу победителем торгов государственного или муниципального имущества в :аренду с согласия арендодателя.

:довательно, указанный запрет является нарушением положений :ствующего законодательства. При этом такое нарушение может быть :ранено на этапе подписания договора аренды.

Согласно пункту 11 извещения, в случае наличия в границах земельного :стка мелиоративных систем необходимо содержать данное имущество в :ветствии с нормами указанными в Законе о мелиорации земель.

ект договора аренды указанного обременения (ограничения) не содержит.

сведениям ФГБУ «Управление «Карелмелиоводхоз» земельный участок с :астровым номером расположен в пределах участка мелиорации с

шительной мелиоративной системой сельскохозяйственного назначения, взи с чем условие о необходимости содержания мелиоративной системы было очено в извещение о проведении аукциона.

основании пояснений представителя организатора торгов мелиоративная тема является государственной, при этом арендатор земельного участка зан содержать мелиоративную систему без возможности ее эксплуатации.

ласно абзацам 3, 4 статьи 29 Закона о мелиорации земель содержание в равном (надлежащем) состоянии государственных мелиоративных систем и есенных к государственной собственности отдельно расположенных ротехнических сооружений организует федеральный орган исполнительной сти, осуществляющий функции по оказанию государственных услуг, авлению государственным имуществом в сфере агропромышленного плекса, включая мелиорацию, и соответствующие органы исполнительной сти субъектов Российской Федерации.

занное требование также установлено в подпункте «а» пункта 9 Правил плуатации мелиоративных систем и отдельно расположенных ротехнических сооружений, утв. приказом Минсельхоза России от 31.07.2020 38 (далее – Правила).

же в силу пункта 2 приказа Минсельхоза России от 31.07.2020 №438 ановлено, что эксплуатацию государственных мелиоративных систем, ельно расположенных гидротехнических сооружений, указанных в подпункте пункта 9 Правил, осуществляют находящиеся в ведении Министерства ьского хозяйства Российской Федерации федеральные государственные джетные учреждения в области мелиорации земель, эксплуатации гидроузлов дохранилищ.

им образом, организатором торгов не доказана правомерность возложения извещении о проведении аукциона обязанности по содержанию иоративной системы на арендатора земельного участка.

ласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции признание жалобы ьснованной в какой-либо части (или частично обоснованной) не ьдусмотрено. Таким образом, в случае, если при рассмотрении жалобы имонопольным органом часть доводов, изложенных в жалобе, подтвердилась, часть не подтвердилась, то такую жалобу необходимо признавать ьснованной.

результатам рассмотрения жалобы Комиссия Карельского УФАС России, одя из принципов справедливости и соразмерности ответственности ьущенному нарушению, а также отсутствию нарушения прав подателя лобы, не усматривает необходимости в выдаче предписания об ьулировании торгов. Допущенное нарушение, которое может повлиять на ьва арендатора при использовании земельного участка (запрет на передачу ьельного участка в субаренду) может быть устранено на этапе подписания

овора.

основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о
дите конкуренции, Комиссия Карельского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ИП МА.В. на действия организатора торгов - ГКУ РК
«Управление земельными ресурсами» при проведении электронного аукциона на
право заключения договора аренды земельного участка из земель
сельскохозяйственного назначения, имеющего кадастровый номер (извещение
2000154380000000171, лот 1) обоснованной.

Признать в действиях организатора торгов – ГКУ РК «Управление земельными
ресурсами» нарушение пункта 3 статьи 39.12 ЗК РФ, пункта 2 статьи 615 ГК РФ,
пунктов 3, 4 статьи 29 Закона о мелиорации земель, подпункта «а» пункта 9
Правил эксплуатации мелиоративных систем и отдельно расположенных
ротехнических сооружений, утв. приказом Минсельхоза России от 31.07.2020
г. № 38.

Наказать организатора торгов – ГКУ РК «Управление земельными ресурсами»
административное для исполнения предписание об устранении нарушений порядка
организации и проведения торгов.

Передать материалы дела должностному лицу Карельского УФАС России для
рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

*Решение может быть обжаловано в Арбитражном суде Республики Карелия в течение трех месяцев со дня его
принятия*