

## РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-3530/2020

### по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

2 августа 2020 г.  
раснодар

г.

омиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по  
раснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие)  
рганизатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или  
укционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении  
оговоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

аместитель председателя комиссии:

„ Р.В. –

Члены Комиссии:

Ш. С.О. –

М. Я.Е. –

ри участии Заявителя – С. М.М. (далее - Заявитель), в отсутствие  
адлежащим образом уведомленного КГКСУ «Фонд государственного  
мущества Краснодарского края» (далее - Организатор торгов), при участии  
редставителя Уполномоченного органа - Департамента имущественных  
тношений Краснодарского края (далее - Уполномоченный орган) М. А.В.  
доверенность № 52-32-10-27280/20 от 11.08.2020), рассмотрев жалобу  
аявителя на действия Организатора торгов и Уполномоченного органа при  
рганизации и проведении торгов на право заключения договора аренды  
земельного участка (извещение № 160620/0015474/03 опубликовано на сайте  
[www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

### УСТАНОВИЛА:

Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому  
раю поступила жалоба С. М.М. на действия КГКСУ «Фонд государственного  
мущества Краснодарского края» и Департамента имущественных  
тношений Краснодарского края при организации и проведении торгов на  
раво заключения договора аренды земельного участка (извещение №

50620/0015474/02 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России по адресу: <http://www.krasnodar.fas.gov.ru>.

Рассмотрение жалобы назначено на 04.08.2020 в 12:45.

На основании ч. 14.1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» срок принятия решения по жалобе перенесен на 2.08.2020 на 12:30.

Рассмотрение жалобы состоялось 12.08.2020 года в 12:30 часов по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

Заявитель считает, что Организатор торгов проводит торги на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 3:34:0301000:1078 с нарушением норм пункта 9 статьи 22 и пункта 14 статьи 9.11 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Организатор торгов и Уполномоченный орган возражают доводам жалобы, считают свои действия законными и полностью соответствующими действующему законодательству.

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении жалобы, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

При осуществлении отдельных юридических действий по проведению торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером

3:34:0801000:59 Организатор торгов действовал на основании договора поручения от 25.05.2020 № 86, заключенного с Департаментом имущественных отношений Краснодарского края.

Законом Краснодарского края от 05.11.2002 № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае», постановлением главы администрации Краснодарского края от 11 марта 2002 № 253 «О делегировании полномочий по распоряжению земельными участками, находящимися в государственной собственности» и пунктом 3.10.3 постановления № 1 к постановлению главы администрации Краснодарского края от 23.04.2007 № 345 «О департаменте имущественных отношений Краснодарского края» установлено, что уполномоченным органом, который имеет право на распоряжение земельными участками, прием заявлений, осуществление подготовки, организации и проведения торгов в форме аукционов по продаже земельных участков, аукционов в том числе с привлечением специализированных организаций, является Департамент имущественных отношений Краснодарского края.

Согласно пункту 11 статьи 39.11 ЗК РФ Организатором торгов вправе выступить Уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

Полномочия на определение условий договоров аренды, определение начальной цены, заключение договоров аренды Организатору торгов не передавались. Такие полномочия осуществляет Уполномоченный орган.

Проект договора аренды земельного участка получен Организатором торгов от Уполномоченного органа в качестве приложения к договору поручения, который заключен на основании приказа Департамента от 20.05.2020 № 812.

Согласно статье 971 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) права и обязанности по договору поручения возникают непосредственно у доверителя - Департамента имущественных отношений Краснодарского края.

При выполнении данного поручения Организатор торгов действовал в соответствии с указаниями доверителя, прямо изложенными в приказе и договоре поручения. Приказ Департамента имущественных отношений Краснодарского края о проведении торгов на право аренды земельного участка принят в пределах, предоставленных ему полномочий, является нормативным правовым актом, который не обжалован, не отменен и является обязательным для исполнения лицам в нем указанным, в данном случае Уполномоченному органу.

Из документов, представленных на рассмотрение, Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что согласно приложения к проекту договора начальный размер арендной платы определяется как произведение кадастровой стоимости на 2%.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 3:34:0801000:59 согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости от 30.07.2020г. № КУВИ- 002/2020-10148616 осталась неизменной по сравнению с выпиской от 03.02.2020 № 23/001/047/2020-9077.

Несомненно, вместе с тем, Заявитель указывает, что пункт 4.2.2 раздела 4.2 Проекта договора содержит недопустимые условия договора, а именно устанавливает, что арендатор не вправе уступать права по договору и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного договора, поскольку указанный пункт нарушает пункт 9 статьи 22 ЗК РФ.

Согласно пункту 9 статьи 22 ЗК РФ 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.

полномоченный орган возражает, считает, что в указанном случае применяется норма пункт 7 статьи 448 ГК РФ.

Согласно пункту 7 статьи 448 ГК РФ, 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.

В соответствии с частью 3 статьи 3 ЗК РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Раздел 4.1 Проекта договора включает пункт 4.1.10, в соответствии с которым арендатор имеет право передавать арендованный участок в субаренду с письменного согласия арендатора.

Как следует из пояснений Уполномоченного органа положения указанного пункта разработаны с учётом статьи 22 ЗК РФ (п. 6), при этом положение пункта 4.2.2. раздела 4.2. Проекта договора разработано с учётом части 7 статьи 448 ГК РФ, а не в соответствии с пунктом 9 статьи 22 ЗК РФ. В отношении применения положений пункта 9 статьи 22 ЗК РФ Уполномоченный орган поясняет, что по его мнению такие полномочия подлежат применению в случаях, когда договоры аренды в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности, были заключены в установленном порядке без проведения торгов, при этом пункт 6 статьи 22 ЗК РФ аналогично пункту 9 статьи 22 ЗК РФ не содержит указания на применение указанных в нем условий только в отношении земельных участков, заключение договоров по которым возможно только путем проведения торгов.

Указываясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-

3 «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов,

### **РЕШИЛА:**

1) Признать жалобу С. М.М. на действия КГКСУ «Фонд государственного имущества Краснодарского края» и Департамента имущественных отношений Краснодарского края при организации и проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 160620/0015474/03 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), обоснованной.

2) Выдать организатору торгов - КГКСУ «Фонд государственного имущества Краснодарского края», уполномоченному органу – Департаменту имущественных отношений Краснодарского края предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения аукциона.

3) Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства по нарушению, установленному решением, в отношении Департамента имущественных отношений Краснодарского края.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

### **ПРЕДПИСАНИЕ № 023/10/18.1-3530/2020**

#### **о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов**

12 августа 2020 года

г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие)

организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

Д. Р.В. –;

Члены Комиссии:

Ш. С.О. –;

М.Я.Е. –;

на основании решения от 12.08.2020 г. № 023/10/18.1-3530/2020, принятого Комиссией по итогам рассмотрения жалобы С. М.М. на действия КГКСУ «Фонд государственного имущества Краснодарского края» и Департамента имущественных отношений Краснодарского края при организации и проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 160620/0015474/03 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), руководствуясь частью 20 статьи 18.1, подпунктом «б» пункта 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### **ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

- 1) Организатору торгов - КГКСУ «Фонд государственного имущества Краснодарского края» в срок до 12 сентября 2020 года совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка проведения торгов, а именно аннулировать торги по извещению № 160620/0015474/03;
- 2) Уполномоченному органу - Департаменту имущественных отношений Краснодарского края внести изменения в Проект договора аренды земельного участка в соответствии с решением.
- 3 ) КГКСУ «Фонд государственного имущества Краснодарского края» и Департаменту имущественных отношений Краснодарского края в срок до 16 сентября 2020 года представить в Краснодарское УФАС России подтверждение исполнения настоящего предписания в письменном виде.

Примечание: За невыполнение в установленный срок предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской

Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.