

## РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-1159/2022

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

05 апреля 2022 г.  
Краснодар

г.

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:

Члены Комиссии:

при участии, путем систем ВКС, представителя Б.Р.К. (далее – Заявитель) и представителя Управления имущественных отношений администрации муниципального образования Динской район (далее - Организатор торгов), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 291221/0033897/01, лот № 3 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 291221/0033897/01, лот № 3 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России [www.krasnodar.fas.gov.ru](http://www.krasnodar.fas.gov.ru).

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи 05.04.2022г. в 10:00.

Заявитель считает, что Организатор торгов нарушил порядок проведения торгов, просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушения порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными, и просит признать жалобу необоснованной.

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

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно части 11 статьи 39.11 ЗК РФ, Организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

В соответствии с частью 18 статьи 39.11 ЗК РФ, Организатор

аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона (шаг аукциона). Шаг аукциона устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Согласно части 19 статьи 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии с приказом Управления имущественных отношений администрации муниципального образования Динской район от 27.12.2021г. № 13-т, Организатор торгов объявил о проведении торгов в отношении следующего имущества:

Лот № 3 – земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской район, ст. Пластуновская, пер. 70 лет Победы, 24, площадью 686 кв. м, с кадастровым номером 23:07:0601019:481, категория земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: «благоустройство территории». Обременения правами третьих лиц: в случае, если земельный участок будет полностью или частично попадать в охранную зону, установленную в отношении линейного объекта, собственнику земельного участка необходимо обеспечивать беспрепятственный доступ представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта в целях обеспечения его безопасности. Ограничения земельного участка отсутствуют.

Начальная цена – 48 900,00 руб., размер задатка – 34 230,00 руб., шаг аукциона – 1 467,00 руб.

Извещение о проведении торгов опубликовано на официальном сайте Российской Федерации в сети интернет [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) № 291221/0033897/01 от 29.12.2021г.

Согласно извещению, заявки на участие в аукционе с 30.12.2021г. по

28.01.2022г., по рабочим дням Организатора торгов, с понедельника по четверг с 09:00 (МСК) до 17:12 (МСК); в пятницу с 09:00 (МСК) до 16:12 (МСК), по адресу: Краснодарский край, ст. Динская, ул. Красная 53, каб. 8.

Согласно извещению, аукцион состоялся 02.02.2022г. с 14:30 (МСК) по адресу: Краснодарский край, Динской район, ст. Динская, ул. Красная, д. 53, каб. № 9.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок от 31.01.2022г. № 1, на участие в аукционе по лоту № 3 поступило 2 заявки, заявка участника № 8 отклонена по причине непоступления задатка.

Единственным участником аукциона признан Б.Р.К.

Согласно доводу жалобы, 16.02.2022г. Заявителем получен проект договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:07:0601019:481. При изучении проекта договора, Заявителем установлено, что Организатором торгов внесены изменения в договор, а именно исключен пункт 5.1.3.

В соответствии с частью 22 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Согласно части 11 статьи 39.8 ЗК РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается с победителем аукциона либо с лицом, которым подана единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, с единственным принявшим участие в аукционе его участником на условиях, указанных в извещении о проведении этого аукциона.

Вместе с тем, внесение изменений в проект договора аренды земельного участка после опубликования его в составе документации по торговой процедуре не предусмотрено земельным законодательством.

Кроме того, по мнению Заявителя, в проект договора, размещенного на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в составе извещения № 291221/0033897/01, неправомерно включены пункты 5.2.1 и 5.2.6.

Согласно пункту 5.2.1 Проекта договора, арендатор не вправе передавать участок в субаренду в пределах срока договора аренды, отдавать арендные права земельного участка в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

Согласно пункту 5.2.6 Проекта договора, арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам.

В соответствии с пояснениями Организатора торгов указанные положения Проекта договора установлены в соответствии с требованиями части 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем, согласно части 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.

Согласно части 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.

В соответствии с Извещением, срок договора аренды по лоту № 3 составляет 10 лет.

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях Управления имущественных отношений администрации муниципального образования Динской район установлено нарушение требований части 9 статьи 22, части 11 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «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 Б.Д.В. на действия Управления имущественных отношений администрации муниципального образования Динской район при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 291221/0033897/01, лот № 3 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка проведения торгов.
3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства по нарушению, установленному решением, в отношении Управления имущественных отношений администрации муниципального образования Динской район.

Заместитель председателя Комиссии:

Члены Комиссии:

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