

Уведомление о поступлении жалобы № 075/10/18.1-565/2024 и назначении

рассмотрения жалобы по существу

В Забайкальское УФАС России (далее - Управление) поступила жалоба Ф.П.Н. (далее - заявитель) на действия Администрации ГП «Чернышевское» при организации и проведении аукциона.

В жалобе указано следующее.

Адрес официального сайта, на котором размещена информация о торгах: <http://www.torgi.gov.ru> (далее – Официальный сайт).

Номер извещения: № 22000168360000000043, лот № 1.

Предмет торгов:

Лот № 1 - земельный участок с кадастровым номером: 75:21:230108:323 по адресу: Забайкальский край, Чернышевский район, пгт. Чернышевск, площадью 5910+/-27 кв. м для размещения производственных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, производственного снабжения, сбыта и заготовок. (далее – Аукцион).

В соответствии со ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «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.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Согласно Определению Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 21.09.2023 № 307-ЭС23-7228, 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.

Нижеописанные действия Организатора торгов нарушают права Заявителя.

1. Проект договора аренды не соответствует законодательству и содержит условия получения земельного участка в обход торгов.

Согласно пункту 6.1.3. проекта договора аренды «в пределах срока действия договора с письменного согласия Арендодателя передавать земельный участок в субаренду, передавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив, если иное не предусмотрено пунктом 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации».

Согласно пункту 6.1.4. проекта договора аренды «в пределах срока действия договора с письменного согласия Арендодателя, но не ранее одного года с момента подписания Договора, передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу».

В соответствии с пунктом 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.

В силу положений части 7 статьи 448 ГК РФ 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 N А32-37905/2020) (далее – Определение).

Изложенные в Определении аргументы применимы и к субаренде, поскольку несмотря на разную юридическую природу уступки прав и обязанностей и субаренды в итоге участком фактически пользуется лицо, с которым не заключался договор аренды по итогам торгов.

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.

Положения пункта 6.1.4 договора прямо игнорируют запрет статьи 448 ГК РФ, а положения пункта 6.1.3 противоречат позиции ВС РФ.

2. В извещении о проведении торгов не указаны параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», (далее – Классификатор) вид разрешенного использования «Производственная деятельность», предполагает строительство капитальных сооружений.

Согласно части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
2. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

В Извещении такая информация отсутствует. Кроме того, отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

ЗК РФ императивно обязывает указывать в извещении установленные им сведения, а не обременять участников поиском такой информации. Все сведения, требуемые ЗК РФ должны содержаться в извещении с целью того, чтобы каждый потенциальный участник торгов мог всецело ознакомиться со всей необходимой информации в извещении.

3. Извещение содержит информацию о сроке аренды земельного участка противоречащую земельному законодательству.

Срок аренды земельного участка по лоту № 1 составляет **5 лет.**

Согласно Классификатору вид разрешенного использования «Производственная деятельность», предполагает строительство капитальных сооружений.

Из Классификатора, следует, что данный вид разрешенного использования предполагает возможность: «Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом».

Согласно пункту 1 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается: на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи.

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.**

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 N 037/10/18.1-37/2024, Решение Саратовского УФАС России от 19.01.2024 N 064/01/18.1-9/2024, Решение Саратовского УФАС России от 02.12.2019 N 064/10/18.1-795/2019, Решение Волгоградского УФАС России от 25.11.2019 по делу N 034/01/18.1-1142/2019, Решение Саратовского УФАС России от 26.08.2019 N 064/01/18.1-460/2019, Решение Московского УФАС России от 02.07.2019 по делу N 077/07/00-3248/2019, Решение Волгоградского УФАС России от 14.02.2019 N 034/01/18.1-46/2019, Решение Сахалинского УФАС России от 11.12.2018 по делу N 08-106/2018).

Согласно пункту 1 статьи 39.18 ЗК РФ в случае поступления заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд, заявления гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности уполномоченный орган в срок, не превышающий двадцати дней с даты поступления любого из этих заявлений.

Вид разрешенного использования земельного участка не относится к видам разрешенного использования, которые можно реализовывать в собственность в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ.

Кроме того, ограничения в соответствии с пунктом 10 статьи 39.11 ЗК РФ не установлены.

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 5 910 кв. м.

Из положений пункта 3 Приказа (Объекты площадью от 5000 м до 10000 м.) следует, что срок аренды должен составлять:

По лоту № 1 - 33 месяца.

С учетом положения пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ срок аренды данного земельного участка должен быть определен, как:

По лоту № 3 – 66 месяцев (33*2).

Таким образом, срок аренды земельных участков, определенный Организатором торгов, противоречит земельному законодательству.

4. 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 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.

5. Комиссия по рассмотрению заявок Организатора торгов не правомерно допустила участника Аукциона.

Согласно протоколу рассмотрения заявок Организатором торгов был допущен участник Аукциона - Г.

Согласно пункту 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
2. непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
3. подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права

быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

4. наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

Согласно реестру недобросовестных участников, размещенному на Официальном сайте № РНУ_3.2400053 (далее – Реестр) Г включен в Реестр 22.02.2024.

Заявитель не мог принимать полноценное участие в Аукционе, так как опасался завышения ценового предложения со стороны недобросовестного участника, что в свою очередь подорвало конкуренцию.

В случае если данное лицо действует, как представитель это нарушает положения статьи 182 ГК РФ и 448 ГК РФ.

В силу положений части 1 статьи 182 ГК РФ сделка, совершенная одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности, указании закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления, непосредственно создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого.

Частью 3 статьи 182 ГК РФ установлен запрет - представитель не может совершать сделки от имени представляемого в отношении себя лично, а также в отношении другого лица, представителем которого он одновременно является, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно положениям части 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.

Положениями части 4 статьи 182 ГК РФ определено, что не допускается совершение через представителя сделки, которая по своему характеру может быть совершена только лично, а равно других сделок, указанных в законе.

Направление договора заключаемого по итогам Аукциона возможно исключительно лицу, признанному участником торгов в соответствии с протоколом, таким лицом признан - Г.

В соответствии с изложенным, **ПРОШУ:**

Признать жалобу обоснованной, отменить результаты аукциона и выдать обязательное для исполнения предписание.

Рассмотрение жалобы назначено на **12.09.2024 года в 15 часов 00 минут** по адресу: г. Чита, ул. Лермонтова, 14, каб. 1.

Согласно части 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы по существу (в том числе заключение договора).

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, действия (бездействие) которого обжалуются, обязан представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, заявки на участие в конкурсе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в торгах, протоколы рассмотрения заявок на участие в торгах, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в торгах, приказ о создании конкурсной комиссии, аудио запись и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

До рассмотрения жалобы по существу, в соответствии с частью 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Организатору торгов, которому в порядке, установленном частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, направлено уведомление, о том, что **Организатор торгов не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.**

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, **в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.**

В соответствии с частью 13 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции **организатор торгов**, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, уполномоченный орган и (или) организация, осуществляющая эксплуатацию сетей, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе **направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей. Возражение на жалобу должно содержать сведения, указанные в части 6 настоящей статьи.**

Возражение на жалобу по каждому доводу и документы, указанные в части 15 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции направляются в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

Также организатору торгов представить:

- письменные пояснения по каждому доводу жалобы со ссылками на нормы права;
- надлежащим образом заверенные копии всех заявок участников процедуры с приложением оригиналов для обозрения Комиссии;
- письменные пояснения относительно соблюдения всех сроков проведения рассматриваемой процедуры, а также порядка, сроков и мест опубликования документов (извещений, протоколов; с приложением скриншотов

размещения/ссылок в подтверждение размещения), связанных с проведением процедуры, а также относительно соблюдения избранной формы проведения аукциона;

- информацию о наличии или отсутствии факта заключения договора по итогам проведения рассматриваемого аукциона;

- иные письменные пояснения с приложением, подтверждающих доводы документов;

Заявителю представить:

- дополнительные пояснения по основаниям обжалования рассматриваемой процедуры, в том числе, доводам, относящимся к проекту договора, заключаемого по итогам рассматриваемой процедуры.

Адрес сайта антимонопольного органа, на котором размещена информация о поступлении жалобы: **zab.fas.gov.ru**.

Обеспечение явки на заседание Комиссии по рассмотрению дела в назначенную дату и время с учетом сложившейся в регионе санитарно-эпидемиологической ситуации.

1. направление ходатайства о рассмотрении дела в отсутствие лиц, участвующих в деле;
2. **уведомление в Забайкальское УФАС России о возможности рассмотрения дела с использованием систем видео-конференц-связи или программ, обеспечивающих голосовую видеосвязь посредством сети «Интернет». В случае направления такого уведомления, при необходимости Управлением будет выслана инструкция по подключению.**

О принятом решении надлежит сообщить Забайкальское УФАС России в течение 3 рабочих дней с момента получения настоящего письма с указанием идентификационных сведений (логин, иное), позволяющих осуществить подключение посредством систем видео-конференц-связи. Ответ просим также направить по электронной почте: fo75@fas.gov.ru.

Одновременно сообщаем, что независимо от формы участия в заседании Комиссии УФАС России, все письменные пояснения и документы будут всесторонне изучены и учтены при рассмотрении дела.

Явка представителей сторон с надлежащим образом оформленными доверенностями на участие в рассмотрении дела обязательна (при себе иметь документы, удостоверяющие личность, оригинал и заверенную копию доверенности).

Копии представляемых документов должны быть надлежаще заверены.

Согласно части 1 статьи 25 Закона о защите конкуренции коммерческие организации и некоммерческие организации (их должностные лица), федеральные

органы исполнительной власти (их должностные лица), органы государственной власти субъектов Российской Федерации (их должностные лица), органы местного самоуправления (их должностные лица), иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации (их должностные лица), а также государственные внебюджетные фонды (их должностные лица), физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, обязаны представлять в антимонопольный орган (его должностным лицам) по его мотивированному требованию в установленный срок необходимые антимонопольному органу в соответствии с возложенными на него полномочиями документы, объяснения, информацию соответственно в письменной и устной форме (в том числе информацию, составляющую коммерческую, служебную, иную охраняемую законом тайну), включая акты, договоры, справки, деловую корреспонденцию, иные документы и материалы, выполненные в форме цифровой записи или в форме записи на электронных носителях.