

Решение № 008/10/18.1-170/2023

05.09.2023г.

г. Элиста

Резолютивная часть решения объявлена 01.09.2023г.

Изготовлено в полном объеме 05.09.2023г.

Комиссия Калмыцкого УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии - врио руководителя Калмыцкого УФАС России;

– член комиссии, государственный инспектор Калмыцкого УФАС России;

. - член комиссии, государственный инспектор Калмыцкого УФАС России;

при участии: Заявителя – гр....

Представителя Организатора торгов - Министерства по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия ... доверенность от 09.01.2023г.

рассмотрев жалобу гр.... (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – Министерства по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, извещение № 21000020810000000034, лот №3.

УСТАНОВИЛА

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Калмыкия 22 августа 2023 года поступила жалоба гр. (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – Министерства по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, извещение № 21000020810000000034, лот №3.

Заявитель в жалобе указал, что Организатор торгов неправомерно отказал в допуске к участию в аукционе и просит:

1. Признать жалобу обоснованной.
2. Выдать предписание организатору торгов аукциона и признать незаконными действия (бездействия) организатора аукциона.
3. Аннулировать результаты рассмотрения заявок на участие в указанном аукционе, указанные в Протоколе №1.
4. Привлечь к ответственности должностных лиц в соответствии с

законодательством Российской Федерации.

Рассмотрение жалобы назначено в 10 час. 30 мин 29.08.2023г.

28.08.2023г. в Калмыцкое УФАС России поступили дополнения к жалобе.

Представитель Организатора торгов ходатайствовал о предоставлении времени для подготовки возражения на дополнения к жалобе от 28.08.2023г.

Комиссией Калмыцкого УФАС России 29.08.2023г. объявлен перерыв в рассмотрении жалобы до 14 час. 00 мин. 30.08.2023г.

В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ "О защите конкуренции" Комиссия в связи с необходимостью получение дополнительной информации от АО «ЕЭТП», срок принятия решения продлила однократно на срок, установленный частью 14 настоящей статьи, то есть на семь рабочих дней, рассмотрение жалобы назначено в 14 час. 00 мин. 01.09.2023г.

Заявитель на рассмотрении доводы жалобы поддержал.

Представитель Организатор торгов жалобу считает необоснованной представил письменные возражения пояснения, устно также возражал.

1. Заявитель считает отказ в допуске к участию в аукционе по лоту №3 в связи с не поступлением задатка незаконным.

Комиссия Калмыцкого УФАС России, рассмотрев все представленные сведения и документы, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, установила:

19.07.2023г. на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> опубликовано извещение №21000020810000000034 на право заключения договоров аренды земельных участков

Количество лотов – 4

Заявки с прилагаемыми к ним документами принимаются на сайте Оператора электронной торговой площадки в сети «Интернет» www.roseltorg.ru начиная с 20.07.2023 г. с 09 час. 00 мин. круглосуточно по московскому времени.

Дата и время окончания приема заявок на участие в аукционе – 16.08.2023 г. в 18 час. 00 мин. по московскому времени.

Дата, время и место рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории города Элисты 18.08.2023 г. в 15 час. 00 мин. по московскому времени, по адресу: РФ, Республика Калмыкия, г. Элиста, АТО «Город Шахмат», 8.3 (Министерство по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия).

лот №3 - Земельный участок из категории земель – «земли населенных пунктов», общей площадью 595 кв.м., расположенный по адресу (местоположение): Российская Федерация, Республика Калмыкия, город Элиста, улица Донская, с кадастровым номером 08:14:030344:1160, с разрешенным использованием – «для индивидуального жилищного строительства». Земельный участок относится к

землям государственная собственность на которые не разграничена. Обременение земельного участка и ограничение прав в его использовании – не зарегистрированы.

Начальная цена предмета аукциона - 14 887,70 (четырнадцать тысяч восемьсот восемьдесят семь) руб. (семьдесят) коп.

Размер задатка – 14 887,70 (четырнадцать тысяч восемьсот восемьдесят семь) руб. (семьдесят) коп.

В соответствии с протоколом №1 от 18.08.2023г. на участие в аукционе на право аренды земельного участка по лоту №3 поступило 6 заявок.

5 заявок №1,2,3,4,5 признаны соответствующими всем требованиям указанным в извещении условиям аукциона, заявка Заявителя №6 признана несоответствующей в связи с непоступлением задатка на участие в аукционе.

Согласно пункту 8 статьи 39.12 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.

Организатором торгов предоставлена выписка со счетов Претендентов по лоту №3 дата формирования 09 час. 28 мин. 17.08.2023г.

В составе заявки Заявителя имеется чек по операции от 16.08.2023г. 14 час. 33 мин. Получатель АО «Единая электронная торговая площадка», назначение платежа: пополнение лицевого счета №1112170250 сумма платежа 14888,00 руб.

Заявителем на рассмотрение жалобы предоставлен указанный чек по операции, а также историю операций по счету согласно которой пополнение лицевого счета на сумму 14888,00 руб. произведено 17.08.2023г. в 10 час. 58 мин.

Согласно пункту 7.8.2 Регламента размещения процедур по продаже и аренде государственного или муниципального имущества с использованием электронной площадки «Приватизация имущества» АО «Единая электронная торговая площадка» (далее – Регламент) для участия в аукционе (аренда и продажа

земельного участка) Претенденты перечисляют на Лицевой счёт денежные средства в размере задатка, установленного Продавцом в извещении и документации об аукционе (аренда и продажа земельного участка) в случае наличия такого требования и заполняют размещённую в автоматизированной системе (далее – АС) Оператора форму заявки с приложением электронных документов в соответствии с перечнем, приведённым в извещении о проведении процедуры.

При этом, как следует из пункта 17.3.1 Регламента Оператор зачисляет денежные средства на Лицевой счёт Претендента не позднее 1 (одного) часа после получения Оператором информации от расчетной организации о перечислении Претендентом соответствующих денежных средств на счет Оператора. Данные о поступлении денежных средств обновляются Оператором ежедневно по рабочим дням, в 10:00, 12:00, 15:30, 18:00 по времени Оператора.

Согласно информации, предоставленной Оператором электронной площадки АО «Единая электронная торговая площадка» от 31.08.2023г. №5505-Д/23: из сведений, имеющихся у Оператора электронной площадки следует, что Заявителем на реквизиты АО «ЕЭТП» перечислены денежные средства на лицевой счет № в размере 14888,00 руб. Данные денежные средства поступили на расчетный счет электронной площадки 17.08.2023 в 10:13 (мск) (приложение №1).

17.08.2023 в 10:58 (мск) денежные средства в размере 14 888,00 руб. зачислены на лицевой счет Заявителя л/с на электронной площадке (приложение №2).

Для установления факта поступления задатка 17.08.2023 в 09:28 (мск) Продавцом с помощью функционала электронной площадки сформирована выписка со счетов Претендентов (приложение №3).

На основании подпункта 2 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в случае непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Согласно п.13 извещения дата, время и место рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории города Элисты 18.08.2023 г. в 15 час. 00 мин. по московскому времени, по адресу: РФ, Республика Калмыкия, г. Элиста, АТО «Город Шахмат», 8.3 (Министерство по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия).

Таким образом, на дату рассмотрения заявок 18.08.2023г. 15 час. 00 мин. денежные средства в размере 14888,00 руб. поступили на лицевой счет Заявителя.

На основании вышеизложенного, Комиссия Калмыцкого УФАС России приходит к выводу о нарушении Комиссией по организации и проведению торгов на право заключения договоров аренды земельных участков п.п.2 п.8 ст.39.12 ЗК РФ выразившееся в незаконном отклонении заявки Заявителя, что содержит признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого установлена ч.6 ст.7.32.4 КоАП РФ.

2. В дополнении к жалобе от 28.08.2023г. Заявитель указал что Организаторам

торгов нарушена ч.9 ст.22 ЗК РФ, п.5.2-5.5. проекта договора аренды земельного участка содержат запреты, исключающие возможности действий арендатора по реализации своих прав и исполнению обязанностей в соответствии с законодательством РФ, поэтому данные пункты необходимо исключить из договора аренды земельного участка.

Представитель Организатор торгов относительно указанного довода возражал, представил письменные возражения и судебную практику Арбитражного суда Республики Калмыкия решение от 08.08.2019г. №А22-1489/2019.

Комиссия Калмыцкого УФАС Росси приходит к выводу о необоснованности довода на основании следующего.

В проекте договора аренды в п.5.2-5.5 указано:

«5.2. Арендатору запрещается вносить арендные свои права и обязанности по Договору в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

5.3. Арендатору запрещается передавать права и обязанности по Договору третьему лицу.

5.4. Арендатору запрещается отдавать свои права и обязанности по Договору в залог.

5.5. Арендатору запрещается передавать Участок в субаренду».

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 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.

Как указано в определении Верховного Суда Российской Федерации от 05.07.2022 N 308-ЭС22-2357 между предписаниями пункта 9 статьи 22 ЗК РФ и пункта 7 статьи 448 ГК РФ отсутствует коллизия общей и специальной норм, поскольку первая из упомянутых норм регулирует условия договора аренды, заключенного без проведения торгов, в то время как предписания второй касаются передачи в аренду публичных земельных участков, в отношении которых законодательством установлено обязательное проведение торгов и воплощен публичный интерес, связанный, в том числе с развитием конкуренции.

Таким образом, организатор торгов правомерно включил в документацию об аукционе условие, предусматривающее запрет арендатору уступать права по договору и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора.

В соответствии с п. 6 ст. 22 Земельного кодекса, 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.

3. В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Калмыцкого УФАС России установлено что в извещении по лоту №3 информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах строительства на земельном участке не указана, указан акт об утверждении Правил землепользования и застройки г. Элисты:

«Сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства установлены в Правилах землепользования и застройки г. Элисты, утвержденных, решением Элистинского городского Собрания от 27 декабря 2010 года № 1».

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также 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);

При этом согласно подпункту 1 статьи 38 ГрК РФ 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.

Вид разрешенного использования земельного участка с кн 08:14:030344 «для индивидуального жилищного строительства».

[Согласно ст.23. Правил землепользования и застройки г. Элисты, утвержденных решением Элистинского городского Собрания от 27 декабря 2010г. объекты индивидуального жилищного строительства относятся к зоне жилой застройки первого типа Ж-1.](#)

[«Статья 23. Градостроительный регламент зоны жилой застройки первого типа Ж-1 \(подзоны Ж-1/А, Ж-1/Б, Ж-1/В\)](#)

1. Зоны Ж-1 установлены для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов индивидуального жилищного строительства с возможностью ведения личного подсобного хозяйства, объектов блокированной жилой застройки, а также сопутствующих видов использования объектов капитального строительства, в том числе социального и культурно-бытового обслуживания».

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и

предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для жилой зоны Ж-1 установлены в п.5 ст.23 Правил для каждой подзоны отдельно.

При этом в извещении не указано к какой именно подзоне Ж-1/А, Ж-1/Б или Ж-1/В относится земельный участок с кн 08:14:030344 (лот №3), в извещении указана лишь ссылка на Правила землепользования и застройки г. Элисты.

Таким образом, невозможно установить какие именно предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры разрешенного строительства установлены для данного участка.

Организатором торгов нарушены требования пп.4 п.21 ст.39.11 ЗК РФ, что содержит признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого установлена ч.10 ст.7.32.4 КоАП РФ.

На основании изложенного, исходя из фактических обстоятельств дела Комиссия Калмыцкого УФАС России руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА

1. Признать жалобу гр.... обоснованной в части неправомерного отказа в допуске к участию в аукционе.
2. Признать Организатора торгов Министерство по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия, Комиссию по организации и проведению торгов на право заключения договоров аренды земельных участков нарушившими пп. 4 п. 3 ст. 39.11 п.п.2 п.8 ст.39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации.
3. Выдать Организатору торгов предписание об устранении выявленных нарушений
4. Передать уполномоченному должностному лицу материалы дела для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.