

РЕШЕНИЕ

«24» апреля 2024 года г. Калуга

Комиссия Калужского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

<...>

при участии посредством ВКС: представителя БСУ Фонд имущества Калужской области» <...> (доверенность, паспорт), в отсутствие надлежащим образом уведомленной о дате и времени рассмотрения жалобы заявителя - гражданки РФ<...>,

рассмотрев посредством видеоконференцсвязи жалобу №040/10/18.1-275/2024 гражданки РФ <...> на положения извещения при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 40:10:050402:717, вид разрешенного использования: для с кадастровым номером 40:10:050402:706, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), площадью 2200 +/- 16 кв.м, местоположение: Калужская область, Козельский район, с. Бурнашево, ул. Колхозная, в 30 м на северо-восток от д. 33 (номер извещения №21000020910000000847, лот №1),

УСТАНОВИЛА:

1. 16.04.2024г. в адрес Калужского УФАС России поступила жалоба гражданки РФ <...> на положения извещения при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 40:10:050402:706, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), площадью 2200 +/- 16 кв.м, местоположение: Калужская область, Козельский район, с. Бурнашево, ул. Колхозная, в 30 м на северо-восток от д. 33 (номер извещения №21000020910000000847, лот №1).

Согласно доводам жалобы заявителя, проектом договора неправомерно предусмотрен запрет на уступку прав аренды и осуществление перевода долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора.

Полно и всесторонне исследовав обстоятельства и документы, представленные в материалы дела, оценив их в соответствии с действующим законодательством, а также заслушав лиц, участвующих в рассмотрении указанного дела, Комиссия Калужского УФАС России установила следующее.

15.03.2024г. на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> размещено извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, лот №1 (номер извещения №21000020910000000847) (далее-Аукцион).

Начальная цена: 3 184,58 рублей.

Шаг аукциона: 95 ,54 рублей.

Размер задатка: 3 184,58 рублей.

2. В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 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 или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 июля 2011 года №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;

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ «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.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

3 . Согласно доводам жалобы заявителя, проектом договора неправомерно предусмотрен запрет на уступку прав аренды и осуществление перевода долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора.

Вместе с тем, в ходе рассмотрения жалобы, Комиссией Калужского УФАС России установлено следующее.

Основанием для объявления аукциона на право заключения договора аренды земельных участков из категории земель населенных пунктов послужили

поступившие от граждан заявления о намерении участвовать в аукционе, предусмотренные пунктом 4 статьи 39.18 Земельного кодекса. В связи с чем, проведение аукциона является обязательным.

Пунктом 3 статьи 3 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным законодательством, специальными федеральными законами.

Согласно пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации 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 указанной статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления.

Пунктом 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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.

Таким образом, пункт 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации регулирует условия договора аренды, заключенного без проведения торгов, в то время как положения пункта 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с пунктом 16 Извещения аукциона, срок договора аренды составляет 20 лет.

Пунктом 6.4 проекта договора аренды земельного участка установлен запрет уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора аренды земельного участка.

Таким образом, условие аукционной документации (проекта договора аренды земельного участка), запрещающее уступать права по договору аренды, соответствует положениям пункта 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, в связи, с чем оспариваемое требование включено в проект договора.

Вышеуказанное подтверждается Определением судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 05.07.2022г. №308-ЭС22-2357 по делу №А32-37905/2020.

На основании вышеизложенного, Комиссия Калужского УФАС России приходит к

выводу о необоснованности доводов жалобы Заявителя.

По результатам рассмотрения жалобы гражданки РФ <...>, руководствуясь положениями статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Жалобу гражданки РФ <...> признать **необоснованной**.

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

<...>