РЕШЕНИЕ

по делу №051/10/18.1-575/2019

07 августа 2019 года г. Мурманск

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия Мурманского УФАС России) в составе:

председатель комиссии Мурманского УФАС России:

Попова И.Н. – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

члены комиссии Мурманского УФАС России:

Воронина К.Ф. – начальник отдела контроля торгов Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

Гребенюкова М.Е. – главный специалист-эксперт отдела контроля торгов Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

Без участия представителей Комитета имущественных отношений г. Мурманска и <...>, уведомленных о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом,

рассмотрев в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту решения – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> на действия организатора торгов - Комитета имущественных отношений города Мурманска при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков (извещение о проведении торгов №140619/10638207/01) (далее - аукцион, торги),

УСТАНОВИЛА:

<...> в поданной жалобе ссылался на то, что Организатором торгов неправомерно включено условие о том, что арендатор не в праве уступать права 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 предусмотрено в соответствии с законом.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласен и считает, что его действия соответствовали требованиям действующего законодательства.

Комиссия Мурманского УФАС России, изучив доводы Заявителя, возражения Организатора торгов, исследовав представленные сторонами документы, приходит к следующим выводам.

В статье 18.1 Закона о защите конкуренции указаны пределы рассмотрения жалоб антимонопольным органом и комиссией антимонопольного органа. Это - действия (бездействия) при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов, т.е. соблюдение порядка и правил организации и проведения торгов, заключения договоров по их итогам.

Порядок и правила организации и проведения торгов, порядок заключения договоров определяются правовыми актами различного уровня.

При рассмотрении жалобы по статье 18.1 Закона о защите конкуренции исследуется порядок организации и проведения торгов, заключения договора. При этом исследуются нормы, которыми регулируется такой порядок. Комиссия антимонопольного органа рассматривает вопрос о нарушении норм законодательства, регламентирующих проведение торгов.

Необходимым условием является установление нарушений порядка организации и проведения торгов, порядка заключения договоров, установленных федеральными законами и иными правовыми актами.

14.06.2019 на сайте torgi.gov.ru размещено извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (140619/10638207/01).

Аукцион проводится в соответствии с требованиями Земельного кодекса РФ.

Частью 7 статьи 448 Гражданского кодекса РФ установлено, 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.

В силу статьи 39.6 Земельного кодекса 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.

Проведение торгов в отношении выставленных на аукцион по продаже права аренды земельных участков в силу указанной статьи являлось обязательным.

Пунктом 9 статьи 22 Земельного кодекса РФ установлено, что при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять арендатор, вправе, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия арендодателя при условии его уведомления.

Однако, как ранее было отмечено, согласно пункту 7 статьи 448 ГК РФ победитель торгов не в праве уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора, если в соответствии с законом заключение такого договора возможно только путем проведения торгов.

Таким образом, право участника торгов на переуступку прав и обязанностей по договору аренды, заключенному по результатам проведенного аукциона в силу статьи 22 Земельного кодекса РФ невозможно ввиду установления положениями статьи 448 ГК РФ иного – запрета такой переуступки.

Данная позиция подтверждается также судебной практикой (Определение Верховного суда От 04.12.2017 №308-ЭС17-17485),

На основании изложенного, Комиссия Мурманского УФАС приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы.

Принимая во внимание фактические обстоятельства дела, Комиссия Мурманского УФАС России, руководствуясь статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов - Комитета имущественных отношений города Мурманска при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков (извещение о проведении торгов №140619/10638207/01) необоснованной.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии

Мурманского УФАС России: И.Н. Попова

Члены комиссии

Мурманского УФАС России: К.Ф. Воронина

М.Е. Гребенюкова