

Заявитель:

Базанова М.Ю.

Организатор торгов:

Комитет по управлению  
имуществом Гатчинского  
муниципального района  
Ленинградской области

Уполномоченный орган:

Администрация муниципального  
образования  
Гатчинского муниципального  
района Ленинградской  
области

## РЕШЕНИЕ

Комиссии Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на  
нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

№ 047/10/18.1-1454/2022

15 июня 2022 года  
Петербург

г. Санкт-

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на

основании Приказа от 03.06.2022 № 204 по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

в присутствии на заседании Комиссии 06.06.2022 представителей сторон по доверенностям:

в отсутствие представителей Комитета по управлению имуществом Гатчинского муниципального района Ленинградской области (далее – Организатор торгов), извещенного о дате и месте заседания надлежащим образом,

в отсутствие представителей Заявителя – (далее – Заявитель), извещенного о времени и месте заседания Комиссии надлежащим образом,

в присутствии на заседании Комиссии 15.06.2022 представителей сторон по доверенностям:

от Организатора торгов:

в отсутствие представителей Заявителя, извещенного о дате и месте заседания надлежащим образом,

рассмотрев в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Базановой М.Ю. на действия Организатора торгов при организации и проведении открытых аукционов на право заключения договора аренды земельного участка,

#### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Базановой М.Ю. (вх. № 6655 от 27.05.2022) на действия Организатора торгов при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 47:23:0210001:345, площадью 2500 кв.м. расположенного по адресу: Ленинградская обл., Гатчинский р-н., Пудостьское с.п., д. Хиндикалово, земельный участок 9 б (№ 270422/0843481/02 от 05.05.2022, лот № 1); при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 47:23:0721003:19, площадью 3 659 560 кв.м, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Гатчинский р-н., д. Ляды (№

270422/0843481/02 от 05.05.2022, лот № 2).

Заседание проводилось посредством системы видеоконференцсвязи во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением коронавирусной инфекции».

По мнению Заявителя, в извещении о проведении аукциона Организатор торгов неправомерно предусмотрел возможность переуступки права аренды земельного участка.

Уведомлением № 06/473 от 01.06.2022 Ленинградским УФАС России жалоба Базановой М.Ю. принята к рассмотрению.

Уведомлением № 06/499 от 07.06.2022 Ленинградским УФАС России продлен срок принятия решения по жалобе Базановой М.Ю.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Проанализировав представленные к моменту заседания Комиссии документы и информацию, ознакомившись с доводами жалобы Заявителя, письменным отзывом Организатора торгов, выслушав правовую позицию представителей сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

05.05.2022 Организатором торгов на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт) размещено извещение № 270422/0843481/02 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 47:23:0210001:345, площадью 2500 кв.м. расположенного по адресу: Ленинградская обл., Гатчинский р-н., Пудостьское с.п., д. Хиндикалово, земельный участок 9 б; о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером

47:23:0721003:19, площадью 3 659 560 кв.м, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Гатчинский р-н., д. Ляды.

Комиссией установлено, что аукцион на право заключения договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения проводится в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ).

Представитель Организатора торгов пояснил, что право передачи арендованного земельного участка в субаренду предусмотрено ЗК РФ.

Комиссия установила, что в соответствии с пунктом 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.

Согласно пункту 5 статьи 22 ЗК РФ 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 № 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 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

В соответствии с пунктом 6 статьи 22 ЗК РФ 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 № 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 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», 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. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные настоящим Кодексом.

В соответствии с извещением № 270422/0843481/02 срок аренды по лоту № 1 составляет 20 лет, по лоту № 2 – 49 лет.

Таким образом, пунктом 9 статьи 22 ЗК РФ предусмотрена

возможность передачи земельного участка в субаренду в случае, если договор заключен более чем на 5 лет.

Комиссией установлено, что Заявителем не представлено доказательств о наличии неправомерных действий Организатора торгов, явку на заседание Комиссии Заявитель не обеспечил.

Таким образом, на основании имеющихся материалов дела, Комиссия приходит к выводу, что в действиях Организатора торгов не усматриваются нарушения порядка организации и проведения торгов.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

#### РЕШИЛА:

Признать жалобу Базановой М.Ю. (вх. № 6655 от 27.05.2022) на действия Организатора торгов при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 47:23:0210001:345, площадью 2500 кв.м. расположенного по адресу: Ленинградская обл., Гатчинский р-н., Пудостьское с.п., д. Хиндикалово, земельный участок 9 б (№ 270422/0843481/02 от 05.05.2022, лот № 1); при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 47:23:0721003:19, площадью 3 659 560 кв.м, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Гатчинский р-н., д. Ляды (№ 270422/0843481/02 от 05.05.2022, лот № 2), – **необоснованной**.