

Решение № 055/10/18.1-1307/2020

о признании жалобы необоснованной

24.12.2020

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...> – начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу индивидуального предпринимателя Главы КФХ <...> (далее – индивидуальный предприниматель, Заявитель) на действия Администрации Кормиловского муниципального района Омской области (далее – Администрация, Организатор торгов) при проведении аукциона, открытого по составу участников, на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, с кадастровым номером 55:09:050601:21 (извещение № 151020/3734907/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – Аукцион, Торги),

в отсутствие индивидуального предпринимателя, надлежащим образом извещенного о месте и времени рассмотрения обращения по существу,

при участии представителей Администрации – <...> (доверенность <...> от 03.07.2020), <...> (доверенность № <...> от 17.11.2020),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба индивидуального предпринимателя (вх. № 14089э от 15.12.2020), который полагает, что проведение Аукциона Администрацией неправомерно, поскольку в

соответствии с пунктом 1 статьи 618 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) Заявитель, как субарендатор при прекращении договора аренды имеет право на заключение с арендодателем договора аренды на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды.

Кроме того, Заявитель обращался в Администрацию для реализации данного права, но получил отказ в заключении договора.

На основании вышеизложенного, индивидуальный предприниматель просит антимонопольный орган выдать Администрации предписание об аннулировании торгов.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 16.12.2020 № 05-12644 Организатором торгов представлены пояснения относительно доводов, изложенных в жалобе Заявителя, а также надлежащим образом заверенные копии запрашиваемых документов.

В своих письменных возражениях Администрация указывает, что решением Арбитражного суда Омской области по делу № А46-13814/2019 от 30.06.2020 договор аренды земельного участка от 02.08.2011 № АЗ-09-58/2011 (далее – Договор), заключенный между Администрацией и ИП <...>, расторгнут.

Согласно пункту 7.5 Договора передача земельного участка в субаренду третьим лицам допускается только с согласия собственника, вместе с тем, ИП Глава КФХ <...> в Администрацию для получения согласия на сдачу земельного участка в субаренду ИП Главе КФХ <...> не обращался.

Индивидуальный предприниматель обращался в Администрацию с заявлением о необходимости заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:09:050601:21 в обязательном порядке. Поскольку, статья 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации не содержит указанное индивидуальным предпринимателем в заявлении основание для предоставления земельного участка без проведения торгов, заявление возвращено Заявителю.

На основании изложенного, Администрация считает жалобу индивидуального предпринимателя необоснованной.

3. Из представленных материалов и информации следует, что 15.10.2020 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт) были размещены документы и информация об аукционе, в том числе: извещение о проведении аукциона, документация (извещение № 151020/3734907/01).

Согласно извещению № 151020/3734907/01 объектом аукциона является земельный участок с кадастровым номером 55:09:050601:21 (единое землепользование), площадью 21 474 000 кв.м., из состава земель,

государственная собственность на которые не разграничена, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Омская область, Кормиловский район, Михайловское сельское поселение, чересполосный участок СПК «Богдановское», н.п. Дальний.

Прием заявок на участие в аукционе осуществлялся Администрацией с 15.10.2020 по 20.11.2020.

Дата рассмотрения заявок на участие в Аукционе – 21.11.2020.

Дата подведения Аукциона – 16.12.2020.

Начальная цена договора – 2 003 500 рублей.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в Аукционе от 21.11.2020 на участие в торгах поступило 4 заявки: ИП Главы КФХ <...> ООО «РУСКОМ – Агро», ИП Главы КФХ <...>, КХ «Белицкое».

КХ «Белицкое» отозвало заявку на участие в торгах. Все остальные претенденты допущены к участию в торгах.

Согласно протоколу о результатах Аукциона от 16.12.2020 победителем Аукциона признан ИП Глава КФХ <...>.

4. Рассмотрев жалобу индивидуального предпринимателя, представленные Администрацией документы, заслушав доводы сторон, Комиссия признала жалобу **необоснованной** исходя из следующего.

В силу пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 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.

Действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной 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 подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате проведения торгов (часть 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности регулируется главой V.1 ЗК РФ. Порядок предоставления земельных участков установлен в статьях 39.11-39.13 ЗК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Пункт 7 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ устанавливает, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды.

В силу части 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 частью 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Комиссией установлено, что 02.11.2011 между Администрацией и ИП <...> заключен Договор аренды земельного участка с кадастровым номером 55:09:050601:21.

Согласно пункту 7.5 Договора передача земельного участка в субаренду третьим лицам допускается только с согласия собственника.

15.11.2019 < ... > заключил договор субаренды земельного участка с кадастровым номером 55:09:050601:21 с Главой КФХ <...> , вместе с тем, в Администрацию за получением согласия на заключение данного договора <... > не обращался.

Решением Арбитражного суда Омской области по делу № А46-13814/2019 от 30.06.2020 договор аренды земельного участка от 02.08.2011 № АЗ-09-58/2011, заключенный между Администрацией и ИП <...>, расторгнут.

Согласно части 1 статьи 180 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решение арбитражного суда первой инстанции вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба.

30.07.2020 вышеуказанное решение Арбитражного суда Омской области

вступило в законную силу.

Определением Восьмого арбитражного апелляционного суда по делу № А46-13814/2019 от 27.11.2020 апелляционная жалоба ИП Главы КФХ <...> принята к производству, однако в удовлетворении ходатайства о приостановлении исполнения решения Арбитражного суда Омской области от 30.06.2020 по делу № А46-13814/2019 отказано.

Установлено, что 23.11.2020 в Администрацию поступило заявление ИП Главы КФХ <...> о необходимости заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:09:050601:21 в обязательном порядке (статья 445 ГК РФ) на основании пункта 1 статьи 618 ГК РФ.

01.12.2020 Администрация направила Главе КФХ <...> письмо № 01-14/4517 о возврате заявления о необходимости заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:09:050601:21 в обязательном порядке (статья 445 ГК РФ), в связи с тем, что заявление не содержало оснований предоставления земельного участка без проведения торгов, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Пункт 1 статьи 618 ГК РФ устанавливает, что если иное не предусмотрено договором аренды, досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды. Субарендатор в этом случае имеет право на заключение с ним договора аренды на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды.

Вместе с тем, пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ, который содержит исчерпывающий перечень случаев предоставления в аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности без проведения торгов, не предусмотрено основания, указанного Заявителем.

Пункт 12 Разъяснений ФАС России от 01.11.2011 по применению статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предусматривает, что заключение договора аренды с субарендатором на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды, в связи с досрочным прекращением договора аренды, предусмотренное пунктом 1 статьи 618 Гражданского кодекса Российской Федерации, не является нарушением антимонопольного законодательства, поскольку данный случай является исключением, предусмотренным пунктом 1 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что согласно части 2 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции следует, что указанный в части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции порядок заключения договоров не распространяется на земельные правоотношения.

Таким образом, принимая во внимание установленные по делу № 055/10/18.1-1307/2020 обстоятельства, довод Заявителя, что Администрацией неправомерно организован Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:09:050601:21, является необоснованным.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать **необоснованной** жалобу индивидуального предпринимателя Главы КФХ <...> на действия Администрации Кормиловского муниципального района Омской области (ИНН 5517003159, ОГРН 1025501654177, адрес: 646970, Омская область, Кормиловский район, р.п. Кормиловка, ул. Ленина, д. 20) при проведении аукциона, открытого по составу участников, на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, с кадастровым номером 55:09:050601:21 (извещение № 151020/3734907/01).

2. Снять ограничения наложенные уведомлением Омского УФАС России от 16.12.2020 № 05-12644.

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель

Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>