

Орловское УФАС России

Орловская область, город Орёл, ул.
Салтыкова-Щедрина, д. 21

E-mail: to57@fas.gov.ru

Организатор торгов:

Администрация Хотынецкого района

Орловская область, Хотынецкий
район, поселок городского типа
Хотынец, ул. Ленина, д.40

E-mail: hotynecr-adm@adm.orel.ru

Заявитель:

Ф

E-mail:

**Жалоба
в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции**

Номер извещения: № 22000166270000000043, лот № 1.

Предмет торгов:

Лот № 1 – заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 57:03:0040104:249 местоположением: Российская Федерация, Орловская область, Хотынецкий район, пгт. Хотынец, ул. Батова.

Ознакомившись с положениями Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) и разъяснениями ФАС России от 25 июня 2019 года № МЕ/53183/19, от 01.02.2023 № СП/24532/23, от 24.09.2019 № РП/83261/19, от 23.01.2018 N ИА/3655/18, от 01.03.2012 N ИА/6011, от 23.01.2019 N ИА/4073/19, от 23.01.2019 N ИА/4073/19, от 20.04.2022 N ГМ/39356/22, от 16.03.2015 N ИА/12337/15 и положениями Федерального закона «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» от 18.07.2011 № 223-ФЗ, а также положениями Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» от 05.04.2013 № 44-ФЗ **обжалование положений извещения о проведении Аукциона не являющего Закупкой в положении закона регулируется исключительно статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.**

Согласно части 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Согласно части 5 статьи 18.1. Закона о защите конкуренции в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

Договор в настоящий момент между сторонами не заключен.

Настоящие нарушения помешали мне в дальнейшем участии в Аукционе, так как создают риски серьезных будущих финансовых потерь. Я подал заявку на участие в Аукционе 24.07.2024 и смог надлежащим образом ознакомиться с положениями извещения только 29.07.2024 года с целью формирования лимита на ценовое предложение.

После подачи заявки на участие в Аукционе, мною были обнаружены нарушения при проведении Аукциона. По вопросу наличия данных нарушений я обращался по номеру телефона к Организатору торгов, где мне, сообщили, что информация принята и будет рассмотрена.

Согласно положениям гражданского законодательства, а также земельного законодательства Организатор торгов в праве отказаться от проведения Аукциона.

Однако, ответа не последовало, я предполагал возможность изменения срока аренды по дополнительному соглашению.

Однако, после повторного звонка, мне сообщили, что изменение договора и проведение его в соответствие с законом без решения антимонопольного органа невозможно.

В связи с изложенным я ожидал решения органа МСУ в рамках урегулирования вопроса без привлечения антимонопольного органа, однако вопрос решить не получилось, из-за чего я вынужден обратиться с данной жалобой.

1. Организатор торгов установил срок аренды, противоречащий законодательству.

Срок аренды земельного участка по лоту № 1 составляет **5 лет**.

Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», (далее – Классификатор) вид разрешенного использования «Ремонт автомобилей», предполагает возможность строительства зданий и сооружений.

Из положений Классификатора следует, что данный вид разрешенного использования предполагает возможность для «Размещения мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли».

Согласно Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 2 ноября 2022 № 928/пр «Об утверждении классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства)» (далее – Приказ № 928/пр) мастерские (Код: 04.01.006.003, 04.01.006.099, 04.01.006.002) относятся к капитальным сооружениям.

Согласно части 6 Приложения № 1 Приказа Министерства транспорта РФ от 21 августа 2020 № 320 мастерская должна иметь на праве собственности или на ином законном основании помещения, расположенные в зданиях, строениях, сооружениях, в которых выполняются работы мастерской.

Согласно пункту 1 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается: на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи.

Согласно подпункту 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом **срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса.**

Для земельных участков, реализуемых на торгах, применяется определение срока аренды на основании пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

Согласно пункту 9 статьи 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду **НА АУКЦИОНЕ** на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей

39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, **заключается на срок, превышающий в два раза срок**, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта. В случае, предусмотренном пунктом 7.1 настоящей статьи, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

Из буквального толкования п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ следует, что договор аренды заключается **ровно на срок, превышающий в два раза срок**, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Указанный подход, подтверждается практикой антимонопольных органов (Решение Ивановского УФАС России от 31.01.2024 N 037/10/18.1-37/2024, Решение Саратовского УФАС России от 19.01.2024 N 064/01/18.1-9/2024, Решение Саратовского УФАС России от 02.12.2019 N 064/10/18.1-795/2019, Решение Волгоградского УФАС России от 25.11.2019 по делу N 034/01/18.1-1142/2019, Решение Саратовского УФАС России от 26.08.2019 N 064/01/18.1-460/2019, Решение Московского УФАС России от 02.07.2019 по делу N 077/07/00-3248/2019, Решение Волгоградского УФАС России от 14.02.2019 N 034/01/18.1-46/2019, Решение Сахалинского УФАС России от 11.12.2018 по делу N 08-106/2018).

Срок, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений определяется приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15 мая 2020 № 264/пр (далее - Приказ).

Площадь земельного участка по лоту № 1 составляет 376 кв. м.

Из положений пункта 1 Приказа (Объекты площадью до 1500 м.) следует, что срок аренды должен составлять:

По лоту № 1 - 15 месяцев.

С учетом положения пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ срок аренды данного земельного участка должен быть определен, как:

По лоту № 1 - 30 месяцев или 2 года 6 месяцев (15*2).

Таким образом, срок аренды земельных участков, определенный Организатором торгов, противоречит земельному законодательству.

Данное обстоятельство нарушает мои права, так как лишает возможности получить земельный участок на праве аренды на срок, установленный законом, и создает условия для расторжения договора Прокуратурой области, что не допустимо и повлечет для меня серьезные финансовые потери, которые не соразмерны с интересом к земельному участку.

Нарушение установленного земельным законодательством порядка определения срока аренды влечет недействительность результатов Аукциона в судебном порядке, что повлечет для Заявителя обязательство о возврате земельного участка в первоначальное положение.

2. Договор аренды содержит условие о том, что договор, является актом приема-передачи земельного участка.

Акт приема - передачи, является существенным приложением к договору аренды. И должен подписываться в момент передачи имущества после его осмотра.

Согласно пункту 2.5. договора аренды «Договор является одновременно актом приема-передачи земельного участка».

Согласно части 2 статьи 612 ГК РФ арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

Заявитель не может осматривать земельный участок в момент проведения торгов, так как находится в другом субъекте РФ.

Состояние земельного участка с момента его осмотра и датой определения победителя может существенно измениться, что влечет в силу положений статьи 612 ГК РФ для Заявителя риски невозможности его использования или несения излишних расходов.

Заявитель производил осмотр земельного участка до подачи заявки, однако к моменту определения победителя проходит значительный период времени.

3. Договор аренды противоречит положениям законодательства и ограничивает права Арендатора.

В пункте 7.2 договора аренды указано, что «Арендатор земельного участка не имеет права передать арендованный земельный участок в субаренду».

Организатор торгов ошибочно полагает, что понятие «Уступка» и «Передача» права являются тождественными гражданско-правовыми понятиями.

Согласно пункту 3 статьи 3 ЗК РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

В соответствии с п. 9. ст. 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.

Согласно п. 7 ст. 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. Из анализа приведенной нормы усматривается, что действует запрет на уступку прав (за исключением требований по денежному обязательству) и перевод долга по договорам, заключенным на торгах, однако запрет на субаренду отсутствует.

Если имущество сдается в субаренду, то ответственным по договору аренды перед арендодателем остается арендатор, за исключением перенайма.

Данная позиция также подтверждается письмом Росреестра от 08.08.2022 № 14-6768-ТГ/22 и позицией ФАС России (письмо от 22.07.2022 № ГМ/69864/22).

Положениями действующего законодательства, запрещена только уступка прав по договорам аренды заключенным по итогу торгов.

Наличие данного ограничения нарушает права Заявителя, так как лишает его возможности реализовывать предоставленные законодательством права.

4. Организатор торгов игнорирует положения земельного законодательства и не размещает обязательную информацию.

В соответствии с требованиями подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения: 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).

Земельный участок с кадастровым номером: 57:03:0040104:249 находится в зоне особого использования территории, данная информация обязана содержаться в извещении о проведении Аукциона, так как накладывается на победителя торгов особые обязательства.

Указанный земельный участок расположен в ЗОУИТ 57:03-6.545 «Охранная зона ВЛ-10 КВ ж/б (инв. №НАР0041/1)».

Договор аренды земельного участка обязан содержать информацию об ограничениях, так как это существенное условие договора аренды.

Таким образом, действия Организатора торгов нарушают положения подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Данные ограничения усложняют использование земельного участка в соответствии с его назначением, и они обязаны содержаться в извещении, а не обнаруживаться победителем по факту использования.

ЗК РФ императивно обязывает указывать в извещении установленные им сведения, а не обременять участников поиском такой информации. Все сведения, требуемые ЗК РФ должны содержаться в извещении с целью того, чтобы каждый потенциальный участник торгов мог всецело ознакомиться со всей необходимой информации в извещении.

Наличие данных (пункты 1-4) нарушений делает невозможным полноценное участие в Аукционе, так как наличие такого количества существенных нарушений прямо указывает на его недействительность.

Описанные выше нарушения привели к ущемлению моих прав, так как влекут риски отмены торгов и возвращения земельного участка к первоначальному положению.

В соответствии с изложенным,

ПРОШУ

1. Признать жалобу обоснованной и выдать обязательное для исполнения предписание.
2. Обязать Организатора торгов отменить результаты аукциона, исправить нарушения и провести аукцион повторно.

31.07.2024

Ф