



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 066/10/18.1-936/2024**

03.04.2024

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (Приказ от 12.12.2022 № 578/22, в ред. Приказа от 08.06.2023 №250/23) в составе:

председатель Комиссии: <...> – начальник отдела контроля органов власти;  
члены Комиссии: <...> - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;  
<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:

заявителя – Общество с ограниченной ответственность Девелоперская компания «Мейн Стрит» (<...>, далее – ООО ДП «Мейн Стрит») - <...> (директор);

организатора торгов – Комитет по управлению муниципальным имуществом городского округа Богданович (<...>, далее – КУМИ) - надлежаще извещен, участие не обеспечено;

оператора электронной площадки - АО «Сбербанк-АСТ» (<...>), надлежаще извещено, участие не обеспечено;

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 жалобу ООО ДП «Мейн Стрит» (вх. №5332- ЭП/24 от 18.03.2024) на действия (бездействие) организатора торгов в лице КУМИ, совершенные при заключении договора по результатам торгов (торги №21000002800000000104 на сайте <https://torgi.gov.ru>, №SBR012-2401310105 на сайте <https://utp.sberbank-ast.ru>) в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка лот №1: земельный участок, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Богданович, ул. Гагарина, д. № 11, площадью 2486 кв.м, с кадастровым № 66:07:1002013:87,

**УСТАНОВИЛА:**

Информация о принятой к рассмотрению жалобе размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы было назначено на 26.03.2024 в 16 час. 00 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов и иные лица уведомлены (исх. № ДШ/4732/24 от 21.03.2024) посредством электронной почты, указанной в извещении о проведении торгов – <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

В соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобе продлен до 03.04.2024, о чем организатор торгов в соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции уведомлен (исх. № ОК/5325/24 от 29.03.2024) посредством электронной почты, указанной в извещении о проведении торгов – <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопротоколирование на устройство Olympus (Digital voice recorder WS-852).

На основании ст. 11 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд. Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть оспорено в суде.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Случаи, когда договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов, согласно п. 3 ст. 447 ГК РФ устанавливаются законом.

Согласно ч. 1 ст. 39.13 ЗК РФ аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом. Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, согласно ст. 39.2 ЗК РФ осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 настоящего Кодекса (далее - уполномоченный орган). Решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), согласно п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Основанием для проведения аукциона явилось Постановление главы городского округа Богданович от 30.01.2024 №192 «О проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного на территории городского округа Богданович».

В качестве организатора торгов согласно п. 2 ст. 447 ГК РФ могут выступать собственник вещи, обладатель иного имущественного права на нее, другое лицо, имеющее интерес в заключении договора с тем, кто выиграет торги, а также лицо, действующее на основании договора с указанными лицами и выступающее от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом (нотариус, специализированная организация и др.).

Организатором аукциона согласно п. 11 ст. 39.11 ЗК РФ вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

Согласно Извещению о проведении аукциона организатором торгов выступает КУМИ, которое в соответствии с пп.4 п.1 ст.21 Устава городского округа Богданович (принят Решением Думы МО «Богдановичский район» от 26.05.2005 № 39) является органом местного самоуправления.

Для размещения информации о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности согласно пп. «а» п.

1 Постановления Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 определен официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Организатором торгов 31.01.2024 опубликовано извещение о проведении аукциона на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (торги № 21000002800000000104), а также на сайте электронной торговой площадке <https://utp.sberbank-ast.ru> (торги № SBR012-2401310105).

Заявки на участие в аукционе принимались с 01.02.2024 по 28.02.2024.

Дата и время рассмотрения заявок на участие в аукционе - 01.03.2024.

Дата и время проведения аукциона - 04.03.2024 в 10 час. 00 мин. (по местному времени).

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции является заинтересованность заявителя в проведении торгов и (или) в участии в них. Так, лицом, подавшим заявку на участие в торгах, могут быть обжалованы любые совершенные организатором торгов (его комиссией) при организации и проведении торгов действия (бездействие), а иным лицом - в случае, если его права или законные интересы могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в участии в торгах и в соблюдении организатором торгов (его комиссией) порядка их проведения, подтвердивших свою заинтересованность подачей заявки на участие в торгах либо указанием на препятствия в подаче заявок, в том числе иными лицами ввиду пороков информационного обеспечения торгов или наличия иных препятствий в подаче заявок.

Согласно Протоколу №2 от 01.03.2024 об итогах приема заявок на участие в электронном аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного на территории городского округа Богданович (далее – Протокол №2), на участие в торгах по Лоту № 1 поступило 16 заявок: ООО ДП «Мейн Стрит», <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>.

Обжалование совершенных при организации и проведении торгов действий (бездействия) согласно ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом. При этом, согласно п. 1 ч. 1 и ч. 5 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции в порядке настоящей статьи также рассматриваются жалобы на действия (бездействие) при заключении по результатам торгов или в случае, если торги признаны несостоявшимися договоров, обжалование которых допускается лицами, с которыми либо в интересах которых подлежит заключению договор, в течение 3 месяцев со дня размещения результатов торгов на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (дело N А60-64960/2017).

Согласно Протоколу №3 от 04.03.2024 открытого электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного на территории городского округа Богданович (далее – Протокол №3), победителем признано ООО ДП «Мейн Стрит». На сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) указанный протокол размещен 05.03.2024, договор аренды земельного участка не заключен, жалоба ООО ДП «Мейн Стрит» направлена в адрес Свердловского УФАС России 18.03.2024, т.е. в пределах предоставленного ч. 5 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции лицу, с которым подлежит заключению договор, срока для обжалования действий (бездействия) при заключении договоров по результатам торгов.

Организатор торгов сообщил, что договор аренды земельного участка с победителем аукциона не заключен.

В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, указание на которые согласно п. 4 ч. 6 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции содержится в жалобе.

**ООО ДП «Мейн Стрит» в жалобе ссылается на следующие нарушения:**

14.03.2024 на электронной площадке размещен договор аренды земельного участка №29 от 14.03.2024 с приложениями: приложение №1 «Расчет арендной платы», приложение №2 «Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости», приложение №3 «Акт приема-передачи». Проект договора аренды ООО ДП «Мейн Стрит» не подписан.

Проект договора аренды земельного участка содержит условия, не предусмотренные аукционной документацией и нормами действующего законодательства:

1. В п.2.3 проекта договора организатор торгов незаконно включил ретроспективную оговорку о том, что стороны договорились, что указанные в договоре условия применяются к фактическим отношениям сторон по пользованию участком, возникшим до заключения договора, с 04.03.2024.

В соответствии с п. 1 ст. 425 ГК РФ, договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

Проектом договора аренды земельного участка, размещенного в аукционной документации, предусмотрено, что обязательство по внесению арендатором арендной платы возникает с момента фактического вступления арендатора во владение и пользование земельным участком.

Никаких договоренностей (ни устных, ни письменных) о том, что указанные в договоре условия применяются к фактическим отношениям сторон по пользованию участком, возникшим до заключения договора с 04.03.2024, между сторонами не было.

2. Абзац 2 пункта 3.2: «Обязательство по внесению арендатором арендной платы возникает с момента фактического вступления арендатора во владение и пользование земельным участком, а именно с 04.03.2024» противоречит нормам действующего законодательства.

В соответствии с Протоколом №3, победителем аукциона признано ООО ДП «Мейн Стрит». Протокол №3 является основанием для заключения договора аренды, однако сам по себе арендных правоотношений не порождает.

В соответствии со ст. 8 ГК РФ, гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, актов государственных органов и органов местного самоуправления, а также других оснований. Основанием для возникновения права аренды земельного участка является сложный юридический состав, включающий в себя как акт государственного органа или органа местного самоуправления, так и договор аренды.

Между тем, Протокол №3 не является актом, который предусмотрен законом в качестве основания для возникновения гражданских прав и обязанностей по аренде земельного участка, и лишь фиксирует право и обязанность Общества в будущем заключить договор аренды земельного участка по цене указанной в Протоколе.

В соответствии с п. 1 ст. 425 ГК РФ, договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения, соответственно, обязанность по внесению арендной платы возникает с момента подписания договора и акта приема-передачи земельного участка.

3. Пунктом 5.2.12 проекта договора аренды земельного участка арендодатель незаконно ограничил право арендатора на подписание договора аренды 7 (семью) днями.

В соответствии с п. 5.2.12 проекта договора аренды земельного участка, арендатор обязан в течении 7 (семи) дней с момента подписания арендодателем договора принять в аренду земельный участок по акту-приема передачи.

Акт приема-передачи является приложением №3 к проекту договору аренды земельного участка. В извещении о проведении электронного аукциона (4 абзац снизу, лист 7) указано, что договор заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон.

Технической возможности подписать акт-приема передачи отдельно от договора не представляется возможным. Пункт 5.2.12 проекта договора аренды земельного участка противоречит п.23 ст.39.12 ЗК РФ, в соответствии с которым арендатор обязан подписать договор и представить в уполномоченный орган в течении 30 дней.

4. При расчете арендной платы в приложении №1 к проекту договора допущено два нарушения:

- задаток, внесенный ООО ДП «Мейн Стрит» в размере 34 800,00 рублей не засчитан в счет арендной платы по договору в нарушение п.5 ст.448 Гражданского кодекса РФ;

- арендная плата незаконно рассчитана с 04.03.2024 года - с момента формирования Протокола №3. В соответствии с п. 1 ст. 425 ГК РФ, договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения, соответственно, обязанность по внесению арендной платы возникает с момента подписания договора и акта приема-передачи земельного участка.

5. В соответствии с пунктом 8.5 проекта договора аренды земельного участка, арендодатель имеет безусловное право на односторонний отказ от исполнения договора и его расторжение в судебном порядке на основании ст.619 ГК РФ в следующих случаях:

8.5.4 Принятия компетентным органом власти решения об изъятии участка для государственных и муниципальных нужд.

8.5.5. Изменения в установленном порядке целевого назначения и разрешенного использования участка.

Статьей 619 ГК РФ перечислены 4 основания для досрочного расторжения и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с п. 2 ст. 450 настоящего Кодекса. Статья 619 и п.2 ст.450 ГК РФ не предусматривает таких оснований для отказа в исполнении договора, предусмотренные п.п. 8.5.4. и 8.5.5 проекта договора. Данные пункты проекта договора намеренно включены организатором торгов с целью создать препятствия для осуществления предпринимательской деятельности ООО ДП «Мейн Стрит», недобросовестно продвигая интересы «своих» заинтересованных лиц в этом земельном участке.

**Организатор торгов отметил, что** проект договора аренды земельного участка был размещен вместе с извещением о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на сайте <https://torgi.gov.ru>, с интеграцией на универсальную торговую платформу «Сбербанк-АСТ» (<https://www.sberbank-ast.ru>), который был доступен для просмотра и ознакомления до начала проведения аукциона. Также подавая заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, потенциальный претендент на участие в аукционе соглашается с условиями проекта договора аренды земельного участка.

На основании вышеизложенного жалобу по п. 2.3, 3.2 договора аренды земельного участка организатор торгов считает необоснованной, поскольку подписывая заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды стороны фактически соглашаются с условиями договора и обязательством по внесению арендатором арендной платы с момента фактического вступления арендатора во владение и пользование земельным участком.

По пункту 5.2.12 проекта договора аренды земельного участка организатор торгов сообщил, что данный пункт не ограничивает право арендатора на подписание договора аренды земельного участка семью днями. Договор аренды земельного участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью на универсальной торговой площадке «Сбербанк-АСТ» в течении тридцати дней. Акт приема-

передачи земельного участка, является обязательным приложением к договору аренды земельного участка. П. 5.2.12 исключить из проекта договора аренды не представляется возможным. Имеется возможность акт приема-передачи земельного участка прикрепить отдельно от договора в ином «окне» на универсальной торговой площадке «Сбербанк-АСТ».

Пункт 8.5.4 проекта договора аренды земельного участка соответствует положениям п.п. 2 п. 2 ст. 45, п. 2 ст. 46 ЗК РФ.

Пункт 8.5.5 проекта договора дополняет перечень оснований для прекращения договора аренды земельного участка в соответствии с условиями п. 1.2 проекта договора аренды.

В приложение №1 к проекту договора аренды указан расчет арендной платы на текущий год. Поступления арендной платы в данном приложении не указываются. Пунктом 3.1 проекта договора предусмотрено, что сумма задатка, внесенная арендатором организатору торгов, засчитывается в счет арендной платы после подписания договора аренды.

**Рассмотрев доводы жалобы и возражения на них Комиссия Свердловского УФАС России установила следующее.**

Согласно ч.4 ст.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.

Свердловским УФАС России при рассмотрении жалобы 26.03.2024 было предложено ООО ДК «Мейн Стрит» представить организатору торгов протокол разногласий к проекту договора аренды земельного участка, а организатору торгов представить письменные пояснения относительно направленного со стороны ООО ДК «Мейн Стрит» протокола разногласий к проекту договора аренды земельного участка, письменные пояснения по вопросу включения в проект договора аренды земельного участка условий, не предусмотренных извещением о проведении аукциона (п. 20.1 ст. 39.12 ЗК РФ).

Со стороны ООО ДК «Мейн Стрит» представлен протокол урегулирования разногласий к проекту договора аренды земельного участка, который был также направлен в адрес организатора торгов. Со стороны организатора торгов был представлен ответ (исх.№597 от 02.04.2024) с протоколом урегулирования разногласий к договору аренды земельного участка.

Так, ООО ДК «Мейн Стрит» и организатором торгов были согласованы все пункты, по которым имелись разногласия (п.1.3, п.1.4, абз.1 п.3.2, абз.2 п.3.2, приложение №1, п.5.2.12), кроме п. 8.5.5 проекта договора аренды земельного участка.

Таким образом, ООО ДК «Мейн Стрит» не имеет возражений к п.1.3, п.1.4, абз.1 п.3.2, абз.2 п.3.2, приложение №1, п.5.2.12 проекта договора аренды земельного участка, следовательно, Комиссией рассматривается только довод о несоответствии действующему законодательству п.8.5.5 проекта договора аренды земельного участка.

Пункт 8.5. проекта договора аренды земельного участка, размещенный на сайте <https://torgi.gov.ru>, изложен в следующем виде:

*8.5. Арендодатель имеет безусловное право на **односторонний отказ от исполнения настоящего Договора и его расторжение в судебном порядке на основании ст. 619 Гражданского кодекса РФ в следующих случаях:***

*8.5.1. неуплаты арендной платы, уплаты арендной платы не в полном объеме (менее 80 % от суммы ежегодного платежа) по настоящему Договору более двух раз подряд.*

*8.5.2. при использовании Арендатором (субарендатором) Участка не по целевому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора.*

8.5.3. при использовании Арендатором (субарендатором) Участка способами, приводящими к ухудшению качественной характеристики земель и экологической обстановки, т.е. без учета обеспечения соблюдения экологических, санитарно-гигиенических и других специальных требований (норм, правил, нормативов).

8.5.4. принятия компетентным органом власти решения об изъятии Участка для государственных или муниципальных нужд.

8.5.5. изменения в установленном порядке целевого назначения и разрешенного использования Участка.

8.5.6. в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Согласно п.1 и п.2 ст. 450.1 ГК РФ, предоставленное настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (статья 310) может быть осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором. В случае одностороннего отказа от договора (исполнения договора) полностью или частично, если такой отказ допускается, договор считается расторгнутым или измененным.

Согласно п.1,2 ст.610 ГК РФ, договор аренды заключается на **срок, определенный договором**. Если **срок аренды в договоре не определен**, договор аренды считается заключенным **на неопределенный срок**. В этом случае каждая из сторон вправе **в любое время отказаться от договора**, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Срок аренды земельного участка, являющегося предметом торгов, **определен в п.2.1 проекта договора аренды земельного участка**.

**Таким образом**, в случае если в договоре аренды земельного участка указано предусмотренное п.2 ст.610ГК РФ условие об одностороннем отказе от договора, то условие о сроке аренды земельного участка лишается какого-либо смысла и правового значения

**Согласно п.1 ст.46 ЗК РФ**, аренда земельного участка прекращается **по основаниям и в порядке**, которые **предусмотрены** гражданским законодательством.

В соответствии со ст.619 ГК РФ, по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут **судом** в случаях, когда арендатор пользуется имуществом с **существенным нарушением** условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с **пунктом 2 статьи 450** настоящего Кодекса.

В соответствии с п.2,4 ст.450 ГК РФ, по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут **по решению суда** только:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;
- 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Наряду с указанными в пункте 1 настоящей статьи основаниями аренда земельного участка согласно п.2 ст.46 ЗК РФ может быть прекращена по инициативе арендодателя по основаниям, предусмотренным **пунктом 2 статьи 45** настоящего Кодекса.

Согласно абз.7 пп.1 п.2 ст.45, п.4,5,7 ст.46 ЗК РФ, аренда земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, прекращается

**принудительно** по инициативе арендодателя при использовании земельного участка с **нарушением требований** законодательства Российской Федерации, а именно при:

использовании земельного участка **не по целевому назначению** или **если его использование приводит к существенному** снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинению вреда окружающей среде;

создании или возведении на земельном участке **самовольной постройки** либо невыполнении обязанностей, предусмотренных частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в сроки, установленные решением о сносе самовольной постройки либо решением о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

Также аренда прекращается путем одностороннего отказа арендодателя от договора аренды такого земельного участка или исполнения договора аренды такого земельного участка при условии невыполнения арендатором соответствующих обязанностей, предусмотренных частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в сроки, установленные решением о сносе самовольной постройки либо решением о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, принятыми в соответствии с гражданским законодательством, либо невыполнения арендатором обязательств, предусмотренных договором аренды такого земельного участка в соответствии с пунктом 7.1 статьи 39.8 или подпунктами 12 - 14 пункта 21 статьи 39.11 настоящего Кодекса, в срок, установленный договором аренды такого земельного участка. Уведомление об одностороннем отказе от договора аренды такого земельного участка или исполнения договора аренды такого земельного участка направляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предусмотренными статьей 39.2 настоящего Кодекса, в течение одного месяца со дня поступления от органа местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, органа муниципального района уведомления о невыполнении арендатором указанных обязанностей в срок, установленный решением о сносе самовольной постройки либо решением о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, или уведомления о невыполнении арендатором таких обязательств по истечении срока, установленного для выполнения таких обязательств договором аренды такого земельного участка, за исключением случаев, указанных в пунктах 5 и 7 настоящей статьи.

В случае, если на земельном участке наряду с самовольной постройкой расположены иные здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 39.2 настоящего Кодекса, в срок, не превышающий четырех месяцев со дня поступления предусмотренного пунктом 4 настоящей статьи уведомления о невыполнении арендатором обязанностей или обязательств, обеспечивает раздел исходного земельного участка в целях образования земельного участка, на котором расположена только самовольная постройка, при условии, что такой раздел возможно осуществить без нарушения требований к образуемым или измененным земельным участкам, и прекращения права аренды на такой земельный участок. При этом указанные органы вправе требовать возмещения расходов на выполнение кадастровых работ от арендатора исходного земельного участка, а арендатор исходного земельного участка не имеет права приобрести указанный образуемый земельный участок в аренду без проведения торгов.

Прекращение аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не допускается путем одностороннего отказа арендодателя от договора аренды такого земельного участка или исполнения договора аренды такого земельного участка в соответствии с пунктом 4 настоящей статьи в случае, если на земельном участке наряду с самовольной постройкой расположены иные здания, сооружения, объекты



незавершенного строительства и образование из такого земельного участка земельного участка, на котором будет расположена только самовольная постройка, невозможно осуществить без нарушения требований к образуемым или измененным земельным участкам.

Согласно п.20.1 ст.39.12 ЗК РФ, не допускается заключение договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договора аренды такого участка, не соответствующих условиям, предусмотренным извещением о проведении аукциона, а также сведениям, содержащимся в протоколе рассмотрения заявок на участие в аукционе, в случае, если аукцион признан несостоявшимся, или в протоколе о результатах электронного аукциона.

Событие административного правонарушения, предусмотренное ч.1 ст.8.8. КоАП РФ, образуют действия (бездействия), выражающиеся в использовании земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием.

Решение о использовании земельного участка не по целевому назначению отнесено к компетенции суда, следовательно, факт использования земельного участка не по назначению является спорным фактом.

Таким образом, в нарушение ст.46 ЗК РФ организатор торгов указал в п.8.5 договора аренды земельного участка основания и порядок прекращения аренды земельного участка, не соответствующие действующему законодательству Российской Федерации.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и пп. «а» п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Комиссия Свердловского УФАС России решила **выдать организатору торгов** в лице Комитета по управлению муниципальным имуществом городского округа Богданович **предписание** о принятии всех зависящих от него мер по приведению п.8.5 проекта договора аренды в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Нарушение установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, образуют событие административного правонарушения, предусмотренного ч.10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 28.1 КоАП РФ поводом к возбуждению дела об административном правонарушении является непосредственное обнаружение должностным лицом, уполномоченным составлять протоколы об административных правонарушениях, достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения.

Учитывая установленные ч. 16 и ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции особенности порядков принятия (только коллегиально) решения, являющегося результатом проведения в ходе осуществления государственного контроля (надзора) проверки (примечание к ст. 28.1 КоАП РФ), и его обжалования (только судебный), у должностных лиц того же самого органа, единолично осуществляющих производство по делу об административном правонарушении,

заведомо отсутствуют законные основания как переоценивать изложенные в не оспоренном в установленном порядке решении достаточные данные, указывающие на наличие события административного правонарушения, так и отражать результаты такой переоценки как в протоколе об административном правонарушении, так и в соответствующем постановлении.

В соответствии с ч. 1 ст. 2.10 КоАП РФ юридические лица подлежат административной ответственности за совершение административных правонарушений в случаях, предусмотренных статьями особенной части настоящего Кодекса, а ст. 7.32.4 КоАП РФ установлена административная ответственность юридических лиц, в том числе органов местного самоуправления (дело № А60-54372/2015).

В соответствии со ст. 2.4 КоАП РФ лица, осуществляющие функции по организации и проведению обязательных в соответствии с законодательством РФ торгов, совершившие административные правонарушения, предусмотренные ст. 7.32.4 настоящего Кодекса, несут административную ответственность как должностные лица, т.е. в случае совершения ими административного правонарушения в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих служебных обязанностей.

Согласно ч. ч. 1-3 ст. 25.15 КоАП РФ, лица, участвующие в производстве по делу об административном правонарушении, а также свидетели, эксперты, специалисты и переводчики извещаются или вызываются в суд, орган или к должностному лицу, в производстве которых находится дело, заказным письмом с уведомлением о вручении, повесткой с уведомлением о вручении, телефонограммой или телеграммой, по факсимильной связи либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование извещения или вызова и его вручение адресату. Извещения, адресованные гражданам, в том числе индивидуальным предпринимателям, направляются по месту их жительства. При этом место жительства индивидуального предпринимателя определяется на основании выписки из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, а также место нахождения юридического лица.

Согласно ч. 1 ст. 25.1 КоАП РФ лицо, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, вправе знакомиться со всеми материалами дела, давать объяснения, представлять доказательства, заявлять ходатайства и отводы, пользоваться юридической помощью защитника, а также иными процессуальными правами в соответствии с настоящим Кодексом.

Служебной командировкой в ст. 166 ТК РФ признаётся поездка работника по распоряжению работодателя на определенный срок для выполнения служебного поручения вне места постоянной работы.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России

### **РЕШИЛА:**

1. Жалобу Общества с ограниченной ответственность Девелоперская компания «Мейн Стрит» признать обоснованной.
2. Организатора торгов в лице Комитета по управлению муниципальным имуществом городского округа Богданович признать нарушившим ст. 46 ЗК РФ, что выразилось в указании в п.8.5 договора аренды земельного участка оснований и порядка прекращения аренды земельного участка, не соответствующих действующему законодательству Российской Федерации.
3. Выдать организатору торгов предписание.
4. Законному представителю Комитета по управлению муниципальным имуществом городского округа Богданович надлежит явиться 04.06.2024 в 15 час. 00 мин. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области (620014, г. Екатеринбург, ул.

Московская, 11, 2 этаж, каб. 215) для составления в отношении юридического лица протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

5. Комитету по управлению муниципальным имуществом городского округа Богданович надлежит обеспечить ознакомление с данным решением должностного лица, ответственного за выявленное нарушение, и его явку 04.06.2024 в 15 час. 00 мин. в Свердловское УФАС России (620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, 11, 2 этаж, каб. 215) для составления в отношении должностного лица протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

6. Комитету по управлению муниципальным имуществом городского округа Богданович в срок до 31.05.2024 предоставить в адрес Управления, первоначально по электронной почте (to66@fas.gov.ru) следующие документы (надлежаще заверенные их копии) и сведения в отношении КУМИ и должностного лица:

- паспорт (первые две страницы и прописка), документ о назначении на должность, трудовой договор (контракт), должностную инструкцию (с отметкой об ознакомлении);

- письменное объяснение (ст. 26.3 КоАП РФ) и иные документы (сведения), которые сочтете необходимым приобщить к возбуждаемому делу об административном правонарушении.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Свердловской области.