



ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ  
Федеральной антимонопольной службы  
по Волгоградской области

ул. 7-я Гвардейская, д. 12, г. Волгоград, 400005  
тел. (8442) 24-22-65, факс (8442) 24-22-76  
e-mail: to34@fas.gov.ru

Итого  
размещений

№

На №

от

1

Заявителю:  
Ф.П.Н.

ГКУ ВО «Центр организации закупок»  
ул. Новороссийская, д. 15,  
Волгоград, 400066

Комитет земельных ресурсов и  
градостроительства администрации  
городского округа — г. Волжский  
Волгоградской области  
пр-кт им. Ленина, д. 19, г. Волжский,  
Волгоградская обл., 404130

ООО «РТС-тендер»  
(для сведения)  
ko@rts-tender.ru

Решение по жалобе № 034/10/18.1-791/2024

«26» июня 2024 года

Волгоград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия Управления) в составе:

Председатель Комиссии: Я.О.И.;

Члены Комиссии: Л.Е.В.;

Т.С.А.,

рассмотрев по правилам ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу Ф.П.Н. на действия организатора аукциона – государственного казенного учреждения Волгоградской области «Центр организации закупок» (далее - ГКУ ВО «ЦОЗ»), уполномоченного органа - комитета земельных ресурсов и градостроительства администрации городского округа - г. Волжский Волгоградской области (далее - Комитет) при организации аукциона в электронной форме № 256 на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 21000027630000000616, лот № 1),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области (далее - Волгоградское УФАС России) 17.06.2024 (вх. № 6120/24) поступила жалоба Ф.П.Н (далее - Заявитель) на действия ГКУ ВО «ЦОЗ», Комитета при организации аукциона в электронной форме № 256 на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 21000027630000000616, лот № 1, далее - Аукцион).

2024-5216

В соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции уведомление о поступлении жалобы 19.06.2024 направлено Заявителю, ГКУ ВО «ЦОЗ», Комитету, ООО «РТС-тендер» по электронной почте (исх. № ОЯ/4764/24 от 19.06.2024).

Рассмотрение жалобы назначено на 25.06.2024 в 09 час. 30 мин. Рассмотрение жалобы состоялось после перерыва 26.06.2024 в 15 час. 30 мин.

Жалоба рассмотрена с участием представителя ГКУ ВО «ЦОЗ» - Х.В.А. (доверенность), представителей Комитета – Г.С.Г. (доверенность, после перерыва), Е.А.Д. (доверенность), в отсутствие Ф.П.Н. (уведомлен надлежащим образом).

Обжалуемые торги – аукцион в электронной форме № 256 на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 21000027630000000616), лот № 1 - земельный участок с кадастровым номером 34:35:020201:3318, площадью 4542 кв.м., расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. 6-я Автодорога, категория земель — земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка — склады (далее — Земельный участок).

Извещение № 21000027630000000616 о проведении Аукциона (далее - Извещение) опубликовано 07.05.2024 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – Официальный сайт торгов).

Аукцион проводился на электронной площадке ООО «РТС-тендер» (далее - ЭТП) по электронному адресу: [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru).

01.03.2023 между комитетом земельных ресурсов и градостроительства администрации городского округа - г. Волжский Волгоградской области, именуемый в дальнейшем «Уполномоченный орган» и ГКУ ВО «ЦОЗ», именуемое в дальнейшем «Организатор аукциона», заключено соглашение об организации и проведении аукционов по продаже земельных участком и аукционов на право заключения договора аренды земельных участков в электронной форме (далее - Соглашение).

Согласно п. 2.2 Соглашения Уполномоченный орган (Администрация) в течение одно рабочего дня с даты принятия решения о проведении электронного аукциона по продаже земельных участков и аукционов на право заключения договоров аренды таких земельных участков направляет Организатору аукциона (ГКУ ВО «ЦОЗ») письмо-заявку на проведение электронного аукциона и документы по каждому предмету аукциона (лоту).

Ответственность за содержание, соответствие представленных документов и информации требованиям законодательства Российской Федерации несет Уполномоченный орган (п. 2.4 Соглашения).

Исходя из пунктов 2.6-2.7 Соглашения Организатор аукциона разрабатывает извещение о проведении электронного аукциона, которое утверждается Уполномоченным органом.

Аукцион проведен на основании Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), постановления администрации городского округа - г. Волжский Волгоградской области от 27.04.2024 № 2164 «О проведении электронного аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков», Извещения.

Из жалобы Заявителя следует, что положения договора аренды Земельного участка, являющегося приложением № 2 к Извещению, противоречат законодательству и нарушают права Ф.П.Н., а именно нарушены требования п. 9 ст. 22 ЗК РФ. Организатором аукциона проигнорировано письмо ФАС России от 25.09.2020 № ИА/83159/20 «О направлении рекомендаций по вопросу указания в извещении о проведении аукциона всех видов разрешенного использования земельных участков, предусмотренных правилами

землепользования и застройки» (далее — Письмо ФАС России).

Представители ГКУ ВО «ЦОЗ» и Комитета просят признать жалобу необоснованной, считают, что Аукцион проведен в соответствии с требованиями ЗК РФ, Извещения.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах жалобы, заслушав и исследовав доводы представителей ГКУ ВО «ЦОЗ», Комитета, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Управления пришла к следующим выводам.

1. Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка установлен в статьях 39.11, 39.12, 39.13 ЗК РФ.

В соответствии с п. 3 ст. 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.

Исходя из п. 7 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — 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.

Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов (п. 2 ст. 607 ГК РФ).

Пунктом 9 ст. 22 ЗК РФ установлено, что при аренде земельного участка 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 ст. 22 ЗК РФ, без согласия арендодателя при условии его уведомления.

Согласно Извещению срок аренды Земельного участка составляет 58 месяцев. В договоре аренды Земельного участка, являющегося приложением № 2 к Извещению, срок действия договора устанавливается с 24.06.2024 по 23.04.2029.

Таким образом, срок договора аренды Земельного участка составляет менее 5 лет, в связи с чем нормы п. 9 ст. 22 ЗК РФ в данном случае не применимы. Довод Заявителя необоснован.

2. Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе сведения о разрешенном использовании земельного участка.

Письмом ФАС России установлено, что организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки.

В Извещении по лоту № 1 Аукциона содержится информация об основном виде разрешенного использования Земельного участка — склады, который также указан в выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 15.03.2024, в п. 1.1. проекта договора аренды Земельного участка по лоту № 1.

Подпункт 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ не предусматривает необходимость указания в извещении о проведении аукциона сведений о всех установленных в отношении Земельного участка видах разрешенного использования (условно разрешенных,

вспомогательных).

При этом, в п. 2 раздела «Иные сведения» Извещения указаны основные виды разрешенного использования Земельного участка, условно-разрешенные виды использования, а также вспомогательные виды использования в соответствии с градостроительным планом Земельного участка № РФ-34-2-020-00-2024-5289-0 от 29.03.2024.

Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, а также Письмом ФАС России не предусмотрена необходимость указания в проекте договора аренды земельного участка всех видов его разрешенного использования (в том числе условно разрешенных, вспомогательных).

Земельный кодекс Российской Федерации также не предусматривает требований к содержанию проекта договора аренды земельного участка, заключаемого по результатам аукциона.

Таким образом, Извещение, проект договора аренды Земельного участка содержат исчерпывающую информацию о Земельном участке. Довод Заявителя необоснован.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления РЕШИЛА:

Признать жалобу Ф.П.Н. на действия организатора аукциона – государственного казенного учреждения Волгоградской области «Центр организации закупок», уполномоченного органа - комитета земельных ресурсов и градостроительства администрации городского округа - г. Волжский Волгоградской области при организации аукциона в электронной форме № 256 на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 21000027630000000616, лот № 1), необоснованной.

Председатель комиссии

О.И.Я

Члены комиссии:

Е.В.Л

С.А.Т

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