



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Пермскому краю

ул. Ленина, 64, г. Пермь, 614990
тел. (342) 235-12-00, факс (342) 235-10-67
e-mail: to59@fas.gov.ru
сайт: www.perm.fas.gov.ru

13.05.2026 № 3843/26

На № _____ от _____

Дело № 059/10/18.1-466/2026

Новикова Т.В.

Департамент имущественных отношений
администрации г. Перми, Аукционная
комиссия

614015, Пермский край, г. Пермь, ул.
Сибирская д. 14
e-mail: dio@perm.permkrai.ru
torgi-dio@perm.permkrai.ru

Электронная торговая площадка
АО «Сбербанк-АСТ»

e-mail: ko@sberbank-ast.ru

РЕШЕНИЕ

по жалобе Новиковой Т.В. (вх. № 5238-ЭП/26)

«07» мая 2026 г.

г. Пермь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия антимонопольного органа, Комиссия Пермского УФАС России) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии:

Раев М.А., начальник отдела контроля органов власти и процедур торгов,

Члены комиссии:

Белослудцев Г.А., ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов,

Данильцева И.В., специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов, после перерыва, без участия представителей сторон (надлежащим образом уведомлены), рассмотрев жалобу (вх. № 5238-ЭП/26) Новиковой Татьяны Васильевны (далее – Новикова Т.В.) на действия (бездействие) Департамента имущественных отношений администрации г. Перми (ИНН: 5902502248 ОГРН: 1025900528697) (далее – Организатор торгов, ДИО администрации г. Перми), Аукционной комиссии при организации и проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка:

(Лот № 1-7, извещение № 21000012310000000389 опубликовано на официальном сайте в сети «Интернет» для размещения информации о торгах <https://torgi.gov.ru/>) (далее – Официальный сайт),

УСТАНОВИЛА:

21.04.2026 г. в адрес Управления поступила жалоба Заявителя, доводы которой сводятся к обжалованию положений аукционной документации.

Частью 11 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) предусмотрено, что в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган размещает в течение трех рабочих дней со дня ее поступления информацию о поступлении жалобы и ее содержании на официальном сайте торгов или на сайте антимонопольного органа, направляет заявителю, организатору торгов, оператору электронной площадки, в конкурсную или аукционную комиссию, уполномоченный орган и (или)



13.05.2026

059-19-01-40/1-44



организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей, уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу. В уведомлении указываются краткое содержание жалобы (предмет рассмотрения), адрес официального сайта торгов, на котором размещена информация о поступлении жалобы, или сайта антимонопольного органа, сведения о месте и времени рассмотрения жалобы. Уведомление направляется посредством почтовой или факсимильной связи либо электронной почты.

В связи с соответствием жалобы Заявителя предъявляемым к ней требованиям жалоба была принята Пермским УФАС к рассмотрению, уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (исх. № 3224/26 от 22.04.2026 г.) (далее – Уведомление), содержащее установленные ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции сведения, размещено на сайте www.br.fas.gov.ru в пределах установленного срока и направлено сторонам посредством электронной почты. Уведомление также содержало информацию о возможности дистанционного участия в рассмотрении жалобы и о действиях, которые необходимо совершить для обеспечения такого участия.

В соответствии с ч. 16 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции рассмотрение жалобы по существу осуществляется комиссией антимонопольного органа. Неявка лиц, надлежащим образом уведомленных (уведомленных посредством направления антимонопольным органом уведомления, предусмотренного ч. 11 настоящей статьи) о времени и месте рассмотрения жалобы по существу, не является препятствием для такого рассмотрения.

1. В соответствии с ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам ст. 18.1 антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении торгов в соответствии с «Земельным кодексом Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.

Действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной 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 размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (ч. 2 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 (ч. 4 ст. 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 (ч. 5 ст. 18.1 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, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона (ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Порядок и условия проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности установлены Земельным кодексом Российской Федерации (Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ) (ст. 39.11, ст. 39.12, ст. 39.13) (далее – Земельный кодекс РФ, ЗК РФ).

2. Извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка размещено на официальном сайте 01.04.2026 г., на основании приказа начальника департамента имущественных отношений администрации города Перми от 26.03.2026 № 059-19-01-11-50.

Дата начала срока подачи заявок – 07.04.2026 г.;

Дата окончания срока подачи заявок – 22.04.2026 г.;

Дата проведения торгов – 24.04.2026 г.

Заявитель, ознакомившись с проектом договора аренды земельного участка, заключаемого по итогам настоящей процедуры, обратился в антимонопольный орган с настоящей жалобой, доводы которой сводятся к неправомерному включению в договор аренды положений, наделяющих арендодателя правом одностороннего внесудебного расторжения договора.

Организатор с доводами жалобы не согласен, представил необходимые для рассмотрения документы и письменные пояснения.

Проверив обоснованность довода, приведенного в жалобе, а также письменные пояснения Организатора торгов, изучив материалы дела, Комиссией Пермского УФАС России установлено следующее.

Согласно п. 19.1 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ уполномоченный орган обеспечивает размещение извещения о проведении аукциона в срок не позднее чем три месяца с момента принятия решения о проведении аукциона, предусмотренного подпунктом 5 пункта 3, подпунктом 9 пункта 4 настоящей статьи или подпунктом 1 пункта 7 статьи 39.18 настоящего Кодекса. Требования к содержанию извещения указаны в п. 20 названной статьи.

Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте, на официальном сайте уполномоченного органа извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка, а также градостроительный план земельного участка (если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается возможность строительства зданий, сооружений) (п. 22 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ).

Доводы Заявителя указывают на наличие в проекте договора аренды земельного участка, размещенного в составе извещения, п. 7.5, позволяющего арендодателю в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть договор аренды при наличии нарушений, указанных в п. 7.5.1-7.5.5 проекта договора.

Из пояснений, представленных Организатором и Департаментом земельных отношений администрации г. Перми, Комиссией Пермского УФАС России установлено, что п. 7.5 проекта договора установлен исходя из п. 2 ст. 46 Земельного кодекса РФ, согласно которому аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 45 настоящего Кодекса.

Вместе с тем, вопреки позиции уполномоченного органа Комиссией Пермского УФАС России установлено, что согласно п. 9 ст. 22 Земельного кодекса РФ 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.

Из содержания извещения, Комиссией Пермского УФАС России установлено, что срок договора аренды земельного участка по каждому лоту составляет 5 лет и 6 месяцев, следовательно, расторжение такого договора возможно исключительно в судебном порядке на основании п. 9 ст. 22 Земельного кодекса РФ.

Комиссия Пермского УФАС России отмечает, что в отличие от общих оснований и порядка прекращения договора аренды, предусмотренных статьей 46 Земельного кодекса РФ, п. 9 ст. 22 Земельного кодекса РФ устанавливает специальные основания и порядок досрочного прекращения договора аренды земельного участка: арендодатель должен представить суду соответствующие доказательства, подтверждающие существенное нарушение договора аренды земельного участка со стороны арендатора (абз. 2 п. 23 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»).

Таким образом, положения п. 9 ст. 22 Земельного кодекса РФ направлены на предоставление арендатору земельного участка, переданного в аренду на длительный срок (более чем пять лет), защиты от произвольного прекращения арендных отношений по немотивированному волеизъявлению арендодателя. При этом арендные отношения могут быть прекращены принудительно (при отсутствии добровольного соглашения обеих сторон) только при допущенных арендатором существенных нарушениях условий договора, степень существенности которых оценивается судом.

Исходя из того, что правоотношения сторон регулируются специальными нормами земельного законодательства, которыми предусмотрено, что досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, допускается по инициативе арендодателя только в судебном порядке и только в случае существенного нарушения условий договора, включение в такой договор положений, противоречащих закону, является недопустимым и нарушает права арендатора как экономически более слабой стороны в правоотношении, на заключение договора на условиях, соответствующих закону.

На основании вышеизложенного, Комиссия Пермского УФАС России приходит к выводу, что Организатором неправомерно включены в проект договора земельного участка, заключаемого по итогам настоящей процедуры, положения, позволяющие арендодателю в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть договор, вопреки императивным положениям п. 9 ст. 22 Земельного кодекса РФ. Таким образом, довод Заявителя признан обоснованным, в действиях Организатора установлены нарушения п. 9 ст. 22 Земельного кодекса РФ.

Согласно ч. 20 ст. 18.1 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, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 настоящего Федерального закона.

Учитывая изложенное, Комиссия в настоящем случае исходит о необходимости выдачи соответствующего предписания, поскольку выдача предписания обеспечит соблюдение требований Земельного законодательства в части организации и проведения аукциона и восстановление прав и законных интересов Заявителя как участника торгов.

На основании изложенного, и руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Пермского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу (вх. № 5238-ЭП/26) Новиковой Татьяны Васильевны на действия (бездействие) Департамента имущественных отношений администрации г. Перми (ИНН:

2026-4170



5902502248 ОГРН: 1025900528697), Аукционной комиссии при организации и проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка:

(Лот № 1-7, извещение № 21000012310000000389 опубликовано на официальном сайте в сети «Интернет» для размещения информации о торгах <https://torgi.gov.ru/>), **обоснованной;**

2. Установить в действиях Департамента имущественных отношений администрации г. Перми нарушение п. 9 ст. 22, Земельного кодекса РФ;

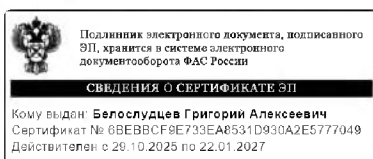
3. Выдать обязательное для исполнения предписание, направленное на устранение выявленных в ходе рассмотрения жалобы нарушений.

**Заместитель Председателя
Комиссии**

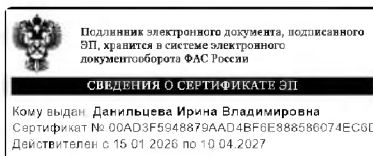


М.А. Раев

Члены Комиссии



Г.А. Белослудцев



И.В. Данильцева

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

Исп. Г.А. Белослудцев,
Тел.: (342) 235-10-36; (499) 755-23-23 (доб. 059-105)

