

## РЕШЕНИЕ № 73-16/ов-т

### о признании жалобы необоснованной

04 августа 2016 года

г. Саратов

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

1. – заместитель руководителя управления,  
Председатель Комиссии;
2. – начальник отдела контроля органов власти, член  
Комиссии;
3. – старший государственный инспектор отдела  
контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев жалобу Р. на действия организатора торгов – Комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении открытого аукциона по извещению № 280416/0305313/01 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 64:40:020216:33, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Балаково, район строящейся медико-санитарной части, площадь 916 кв.м. (Лот № 4), руководствуясь ст. 18.1, п. 3<sup>1</sup> ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия

### УСТАНОВИЛА:

27.07.2016 в Саратовское УФАС России подана жалоба Р. (далее – заявитель) на действия организатора торгов – Комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области (далее – Комитет) при проведении открытого аукциона по извещению № 280416/0305313/01 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 64:40:020216:33, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Балаково, район строящейся медико-санитарной части, площадь 916 кв.м. (Лот № 4) (далее –

Аукцион).

Из жалобы заявителя следует, что Комитет при проведении Аукциона нарушил действующее законодательство в части установления в проекте договора аренды земельного участка п. 3.3, согласно которому арендная плата начисляется со дня подписания протокола об итогах аукциона. Также заявитель указывает, что организатор Аукциона нарушил его права, установив в проекте договора аренды п. 4.1.3, согласно которому арендодатель имеет право вносить в договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства и нормативных актов; п. 4.1.5, согласно которому арендодатель имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке в случае невнесения арендатором арендной платы более двух расчетных периодов (кварталов); п. 5.2.5, согласно которому арендатор обязан в случае заключения договора аренды на срок более 1 года после подписания договора и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в территориальном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в месячный срок.

Организатор Аукциона с доводами заявителя не согласился, пояснив, что при организации и проведении Аукциона нормы действующего законодательства нарушены не были.

Изучив представленные документы и материалы, Комиссия пришла к следующим выводам.

28.04.2016 извещение № 280416/0305313/01 о проведении торгов было опубликовано организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Предметом Аукциона по Лоту № 4, согласно извещению № 280416/0305313/01, является право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 64:40:020216:33, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Балаково, район строящейся медико-санитарной части, площадь 916 кв.м.

Согласно п. 3.3 проекта договора аренды земли, арендная плата начисляется со дня подписания протокола об итогах аукциона. Сумма задатка, перечисленная Победителем, засчитывается за сумму годовой арендной платы за земельный участок и признается первоначальным платежом.

В соответствии с ч. 1 ст. 614 Гражданского кодекса РФ, арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Таким образом, установление организатором Аукциона п. 3.3 проекта договора аренды земли не противоречит нормам действующего законодательства.

Согласно п. 4.1.3 проекта договора аренды земли, арендодатель имеет право вносить в настоящий договор необходимые изменения и уточнения в случае

изменения действующего законодательства и нормативных актов.

Данный пункт проекта договора аренды земли не противоречит действующему законодательству, поскольку возможность внесения изменений в договор предусмотрена ст. 450 Гражданского кодекса РФ.

В соответствии с п. 4.1.5 проекта договора аренды земли, арендодатель имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке в случае невнесения арендатором арендной платы, установленной договором и последующими изменениями и дополнениями к нему, более двух расчетных периодов (кварталов).

Возможность досрочного расторжения договора аренды по требованию арендодателя в случае, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату, предусмотрена ст. 619 Гражданского кодекса РФ.

Таким образом, п. 4.1.5 проекта договора аренды земли не противоречит нормам действующего законодательства.

Согласно п. 4.1.6 проекта договора аренды земли, арендодатель имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке в связи с существенным нарушением условий договора, а также в порядке и на основаниях, предусмотренных действующим законодательством.

Данный пункт проекта договора аренды земли не противоречит действующему законодательству, поскольку возможность досрочного расторжения договора аренды со стороны арендодателя, в том числе в связи с существенным нарушением арендатором условий договора, предусмотрена ст. 619 Гражданского кодекса РФ.

В соответствии с п. 5.2.5 проекта договора аренды земли, арендатор обязан в случае заключения договора аренды на срок более 1 года, после подписания договора и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в территориальном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в месячный срок.

Согласно ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Государственная регистрация аренды недвижимого имущества проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого недвижимого имущества. С заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества.

Положения, содержащиеся в п.п. 25, 26 Земельного кодекса РФ, не содержат обязанности уполномоченного органа произвести государственную регистрацию договора аренды.

Таким образом, государственная регистрация договора аренды недвижимого имущества может быть произведена одной из сторон договора; обязанность произвести государственную регистрацию договора аренды у организатора аукциона отсутствует.

Исходя из вышеизложенного, доводы заявителя о том, что при проведении

Аукциона Комитет нарушил действующее законодательство, являются необоснованными.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу Р. на действия организатора торгов – Комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении открытого аукциона по извещению № 280416/0305313/01 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 64:40:020216:33, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Балаково, район строящейся медико-санитарной части, площадь 916 кв.м. (Лот № 4), необоснованной.

*Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.*

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии: