

РЕШЕНИЕ №7-Т-2017

г. Чебоксары

21 февраля 2017 года

Резолютивная часть решения оглашена 20 февраля 2017 года.

Решение изготовлено в полном объеме 21 февраля 2017 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 22.03.2016 №40 в составе:

«...»

в присутствии на заседании Комиссии организатора торгов – администрации г. Шумерля Чувашской Республики:

«.,»

при отсутствии на заседании Комиссии заявителя- «...»

при присутствии лица, располагающего сведениями относительно рассматриваемых Комиссией обстоятельств: ЗАО «Строительный трест № 3»:

«...»

рассмотрев жалобу «...» на действия организатора торгов – администрации г. Шумерля Чувашской Республики при проведении торгов открытого

аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов (изв. № 301216/0117938/01), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 09.02.2017 обратился «...» с жалобой на действия организатора торгов – администрации г. Шумерля Чувашской Республики при проведении торгов открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов (изв. № 301216/0117938/01).

Из жалобы следует, что аукцион, по мнению заявителя, проведен с нарушениями:

- организатор торгов не обеспечил публикацию извещения в пределах срока, установленного пунктом 20 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ (не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона);

- торги на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов были предусмотрены по трем лотам в отношении трех земельных участков с кадастровыми №№ 21:05:010112:160, 21:05:010135:677, 21:05:010255:483. Вместе с тем, извещение о проведении аукциона содержит сведения только по одному договору, который невозможно отнести к тому или иному лоту, в связи с чем нарушен пункт 22 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ;

- пункт 4.1.2 проекта договора аренды земельного участка предусмотрено, что арендодатель имеет право расторгнуть договор досрочно, за исключением случаев нахождения здания, строения, сооружения, расположенных на арендуемом земельном участке, на вещном праве. Арендодатель имеет право отказаться от продления договора, предупредив об этом арендатора письменно за три месяца с указанием даты освобождения участка (пункт 4.1.3 проекта договора).

На основании вышеизложенного заявитель просит обязать организатора торгов внести изменения в документацию и продлить срок подачи заявок.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения представителей сторон по делу, Комиссия приходит к следующему.

1. Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров установлен статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В силу части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным [ЗАКОНОМ](#) от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены

иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2](#) настоящей статьи.

Таким образом, любые действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в силу обязательности его проведения подлежат контролю со стороны антимонопольного органа в процессуальном порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

2. Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), *не менее чем за тридцать дней* до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (пункт 19 статьи 39.11 Земельного кодекса).

Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка *не менее чем за тридцать дней* до дня проведения аукциона (пункт 20 статьи 39.11 Земельного кодекса).

Статьей 6 Устава г. Шумерля Чувашской Республики (принят решением Собрании депутатов от 25.02.2011 № 33) установлено, что муниципальные нормативные правовые акты, затрагивающие права, свободы и обязанности человека и гражданина, вступают в силу после их официального опубликования (обнародования) в информационном бюллетене администрации города Шумерля.

Извещение о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (изв. № 301216/0117938/01) опубликовано в информационном бюллетене администрации города Шумерля за № 33 (318) от 30 декабря 2016 года.

Извещение о проведении аукциона также сформировано 30.12.2016 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о

проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (изв. № 301216/0117938/01). Согласно размещенной информации:

- дата и время начала приема заявок: 31.12.2016 09:00;
- дата и время окончания приема заявок: 25.01.2017 16:00;
- дата и время проведения аукциона: 30.01.2017 10:00.

Таким образом, администрацией соблюден пункт 20 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому организатор аукциона обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

3. В соответствии с пунктом 2 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации запрещается объединение двух и более земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в один лот аукциона, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Требования к обязательным сведениям, подлежащим включению в извещение о проведении аукциона, установлены пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, в перечне которых отсутствуют требования о необходимости указывать в составе каждого лота в качестве приложения проект договора аренды конкретного земельного участка.

Частью 22 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Приложением № 24 к извещению о проведении аукциона, размещенном на сайте <http://torgi.gov.ru>, является проект договора аренды земельного участка. Вышеназванной статьей не предусмотрено размещение количество проектов договоров по количеству лотов.

Проект договора аренды земельного участка, входящий в состав аукционной документации, содержит пробелы в части наименования арендатора, кадастрового номера, площади и адреса расположения земельного участка, срока аренды, размера арендной платы, а также по реквизитам арендатора.

Таким образом, довод заявителя о том, что проект договора аренды, приложенный к извещению о проведении торгов, невозможно отнести к тому или иному лоту является несостоятельным.

4. Как следует из пункта 4.1.2 проекта договора аренды земельного участка, проект которого приложен к извещению о проведении аукциона, арендодатель имеет право расторгнуть договор досрочно, в установленном законодательством

порядке, в случае нарушения арендатором условий договора, в том числе невнесения арендной платы в течение двух сроков оплаты подряд (в полном объеме с учетом погашения пени), за исключением случая нахождения здания, строения, сооружения, расположенных на арендуемом земельном участке, на вещном праве.

В соответствии с п. 4.1.3 проекта договора аренды арендодатель имеет право отказаться от продления договора, предупредив об этом арендатора письменно за 3 месяца с указанием даты освобождения земельного участка.

Указанные пункты договора, по мнению заявителя, свидетельствуют о возможном продлении срока действия договора аренды на новый срок в обход процедуры торгов, что является незаконным. При этом, заявителем в обоснование своих требований осуществлена ссылка на пункт 31 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.02.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

Вместе с тем, возможность расторжения договора аренды «за исключением случая нахождения здания, строения, сооружения, расположенных на арендуемом земельном участке, на вещном праве» свидетельствует об ограничении расторжения договора аренды по инициативе арендодателя именно в случае нахождения объектов недвижимости на земельном участке, принадлежащих арендатору на вещном праве, что соответствует нормам Гражданского кодекса Российской Федерации и Земельного кодекса Российской Федерации.

Формулировка пункта 4.1.3 договора о том, что арендодатель имеет право отказаться от продления договора, предупредив об этом арендатора письменно за 3 месяца с указанием даты освобождения земельного участка, предоставляет арендодателю право на отказ от продления от договора аренды. Из указанной формулировки не следует, что договор аренды может быть пролонгирован. Других условий договора аренды, в которых прямо указано на возможность пролонгации договора аренды, не имеется.

Пункт 31 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.02.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» указывает на то, что договор, заключенный на новый срок, является новым договором аренды, что не имеет отношения к рассматриваемой жалобе.

Согласно части 20 статьи 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 [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона.

В соответствии с [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) Закона о защите конкуренции

антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), 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.

«...» на рассмотрение жалобы не явился и участие в торгах не принимал.

Кроме того, в ходе рассмотрения установлено, что заявитель заявку на участие в торгах не подавал, в комиссию по проведению торгов за разъяснениями аукционной документации не обращался.

Сведений о том, что «...» был намерен участвовать в аукционе на заключение договора аренды на земельный участок, а равно доказательства обращения с заявкой на участие в конкурсе и неправомерного отказа в допуске к участию в конкурсе, материалы не содержат.

Между тем, в соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 07.02.2012 № 12573/11, признание торгов недействительными должно повлечь восстановление нарушенных прав лица, предъявившего иск.

Наличие у заявителя интереса в виде возможности в будущем принять участие в новых торгах в виде аукциона и при соответствующих условиях стать их победителем не может быть расценено в качестве достаточного основания для наступления негативных последствий для победителя оспариваемых торгов.

Исходя из установленных обстоятельств дела, Комиссия признает жалобу «...» необоснованной.

Из пояснений организатора торгов известно, что договор аренды земельного участка с кадастровым номером 21:05:010112:160 площадью 5042 кв.м, расположенного по адресу: г. Шумерля, ул. МОПРа заключен 06.02.2017 с единственным участником, подавшим заявку на участие в аукционе: ЗАО «Строительный трест № 3». 15.02.2017 в отношении указанного договора аренды проведена государственная регистрация.

Как указал ВАС РФ в п. 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации N 30 от 30.06.2008 "О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства пунктом 2 статьи 11 ГК РФ и главой 9 Закона о защите конкуренции предусмотрена возможность защиты гражданских прав в административном порядке в случаях, установленных законом. Антимонопольный орган, рассматривая дела о нарушениях антимонопольного законодательства, принимает решения и выдает предписания, направленные на защиту гражданских прав, нарушенных

вследствие их ущемления, злоупотребления доминирующим положением, ограничения конкуренции или недобросовестной конкуренции.

В силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Статьей 167 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Признание договора аренды недействительным в силу ничтожности с момента его совершения и применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде возврата сторон в первоначальное положение возможно лишь в судебном порядке.

Применяя данные правовые нормы в совокупности с положениями Закона о защите конкуренции, Комиссия приходит к выводу об отсутствии выдачи предписания.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Чувашского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу «...» необоснованной.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.