

РЕШЕНИЕ

г. Саранск

Резолютивная часть решения оглашена «12» июля 2016 г.

В полном объеме решение изготовлено «21» июля 2016 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее - Комиссия) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: Руководитель Управления – <...>.;

Члены Комиссии:

<...>,

в отсутствии представителя заявителя – Прокуратуры Ельниковского муниципального района Республики Мордовия; в присутствии представителя ответчика – Администрации Ельниковского муниципального района Республики Мордовия – <...> (доверенность от 24.02.2016 г. № б/н); в присутствии представителя заинтересованного лица – СПОСК «Ельниковский торговый ряд» - <...>(доверенность от 14.06.2016 г. №б/н); в отсутствии представителя заинтересованного лица – ООО «Сателлит»,

рассмотрев материалы дела №329 по признакам нарушения Администрацией Ельниковского муниципального района Республики Мордовия (431370, Республика Мордовия, Ельниковский район, с. Ельники, ул. Ленина, дом 18) части 1 статьи 17 Федерального Закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее - Мордовское УФАС России) из Прокуратуры Ельниковского муниципального района Республики Мордовии (далее – Прокуратура) поступили материалы (вх. № 1349 от 16.03.2016 г.), указывающие на признаки нарушения антимонопольного законодательства в действиях (бездействии) организатора торгов – Администрации Ельниковского муниципального района Республики Мордовия (далее – Администрация, Организатор торгов) при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :07:0104002:1216) (далее – аукцион).

На основании приказа Мордовского УФАС России №45-од от 19.05.2016 г. было возбуждено дело №329 и создана Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Из материалов, поступивших от Прокуратуры следует, что Прокуратурой в ходе проверки, проведенной по заявлению директора СПОСК «Ельниковский торговый ряд» <...>, установлено, что Администрацией при распоряжении земельным участком с кадастровым номером 13:07:0104002:1216, находящимся в муниципальной собственности, требования законодательства о защите конкуренции в полном объеме не соблюдаются.

В своем заявлении от 19.02.2016 г СПОСК «Ельниковский торговый ряд» перечислил следующие факты, свидетельствующие, по их мнению, о нарушении требований антимонопольного законодательства:

Между Администрацией и СПОСК «Ельниковский торговый ряд» неоднократно заключались договоры аренды земельного участка с кадастровым номером 13:07:0104002:1216 (договор аренды земельного участка от 26.08.2010 г. №49, договор аренды земельного участка от 13.09.2011 г. №51, договор аренды земельного участка от 14.08.2012 г. №51, договор аренды 29.08.2013 г №52). 29.08.2013 г. был заключен договор аренды земельного участка № 52 сроком на 11 месяцев (далее – договор аренды №52). Согласно договору №52 срок его действия до 15.06.2014 г.

СПОСК «Ельниковский торговый ряд» в своем заявлении указывает, что Администрацией 28.12.2015 г. на официальном сайте <http://torgi.gov.ru/> было размещено извещение № 281215/1484886/02 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 13:07:0104002:1216 (далее – извещение № 281215/1484886/02). Согласно данному извещению договор заключается на 11 дней. Кроме того, представитель СПОСК «Ельниковский торговый ряд» в ходе рассмотрения дела указывает на то, что СПОСК «Ельниковский торговый ряд» обращалось в Администрацию с целью продления сроков договора аренды №52, но данное обращение осталось без ответа, и по истечении срока договора аренды №52 без возражений со стороны Администрации СПОСК «Ельниковский торговый ряд» продолжал использовать указанный земельный участок, считая договор возобновленным на тех же условиях согласно части 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (далее – ГК РФ). Также между Администрацией и СПОСК «Ельниковский торговый ряд» в период с 15.06.2014 г. по 31.12.2015 г. заключались отдельные письменные Приложения к договору аренды, в части расчетов арендной платы.

Согласно письменным объяснениям Администрации (вх. № 2446 от 25.05.2016 г.) извещение № 281215/1484886/02 с указанием срока договора аренды «11 дней» произошло в связи с технической ошибкой.

Изучив имеющиеся материалы дела, представленные доказательства, пояснения лиц, участвующих в рассмотрении дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

Постановлением Администрации Ельниковского муниципального района РМ № 644

от 26.08.2010 г. СПОСК «Ельниковский торговый ряд» был предоставлен в аренду сроком на 11 месяцев земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 13:07:0104002:1216, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка; участок находится примерно в 25 метрах от ориентира (Республика Мордовия, Ельниковский район, с. Ельники, пл. 1 Мая, д. 2) по направлению на юго-запад, для организации универсального розничного рынка, площадью 1785 кв. метров. На основании данного постановления был заключен договор аренды земельного участка от 26.08.2010 г. №49.

Постановлением Администрации Ельниковского муниципального района РМ № 541 от 13.09.2011 г. СПОСК «Ельниковский торговый ряд» был предоставлен в аренду сроком на 11 месяцев земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 13:07:0104002:1216 для организации универсального розничного рынка. На основании данного постановления был заключен договор аренды земельного участка от 13.09.2011 г. №51.

Постановлением Администрации Ельниковского муниципального района РМ № 451 от 14.08.2012 г. договор аренды земельного участка №51 от 13.09.2011 г. между СПОСК «Ельниковский торговый ряд» и Администрацией был продлен, и на его основании заключен договор аренды земельного участка от 14.08.2012 г. №51.

Постановлением Администрации Ельниковского муниципального района РМ № 538 от 29.08.2013 г. СПОСК «Ельниковский торговый ряд» был предоставлен в аренду сроком на 11 месяцев земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 13:07:0104002:1216 для организации универсального розничного рынка. На основании данного постановления был заключен договор аренды земельного участка от 29.08.2013 г. №52. Согласно договору аренды №52 срок его действия до 15.06.2014 г.

Согласно пункту 6.2 договора аренды №52 по истечении срока действия договора и неполучения от арендатора письменного уведомления о намерении продлить его, договор прекращает свое действие.

Согласно журналу входящей корреспонденции Администрации Ельниковского муниципального района РМ за 2014 г., от СПОСК «Ельниковский торговый ряд» в адрес Администрации письменного уведомления о намерении продлить договор №52 не поступало.

В соответствии со [статьей 606](#) ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно [части 1 статьи 610](#) ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок ([часть 2 статьи 621](#) ГК РФ).

На основании разъяснений, данных в [пунктах 2, 4](#) постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 № 16 «О свободе

договора и ее пределах» норма, определяющая права и обязанности сторон договора, является императивной, если она содержит явно выраженный запрет на установление соглашением сторон условия договора, отличного от предусмотренного этой нормой правила (например, в ней предусмотрено, что такое соглашение ничтожно, запрещено или не допускается, либо указано на право сторон отступить от содержащегося в норме правила только в ту или иную сторону, либо названный запрет иным образом недвусмысленно выражен в тексте нормы). Вместе с тем из целей законодательного регулирования может следовать, что содержащийся в императивной норме запрет на соглашение сторон об ином должен толковаться ограничительно. Если норма не содержит явно выраженного запрета на установление соглашением сторон условия договора, отличного от предусмотренного в ней, и отсутствуют критерии императивности, указанные в [пункте 3](#) настоящего постановления, она должна рассматриваться как диспозитивная.

Таким образом, стороны договора аренды вправе определить в договоре правило, отличное от предусмотренного [частью 2 статьи 621](#) ГК РФ, при котором истечение срока договора приводит к прекращению обязательства между арендодателем и арендатором.

Оценив условия договора аренды №52, нормы ГК РФ, Комиссия установила, что при заключении договора аренды №52 стороны исключили предусмотренную [частью 2 статьи 621](#) ГК РФ возможность возобновления договора аренды на неопределенный срок, а также установили специальный порядок продления договора на новый срок.

При таких обстоятельствах, учитывая отсутствие в материалах дела доказательств направления СПОСК «Ельниковский торговый ряд» в адрес Администрации по истечению срока действия договора аренды №52 предусмотренного пунктом 6.2 договора аренды №52 уведомления о продлении срока действия договора, договор аренды №52 прекратил свое действие, и у СПОСК «Ельниковский торговый ряд» существовала обязанность возвратить арендованное имущество.

В соответствии с [частью 1 статьи 622](#) ГК РФ при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки ([часть 2 статьи 622](#) ГК РФ).

Прекращение договора аренды само по себе не влечет прекращения обязательства по внесению арендной платы за пользование имуществом, оно будет прекращено надлежащим исполнением арендатором обязательства по возврату земельного участка арендодателю ([пункт 38](#) информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»).

Таким образом, учитывая, что договор аренды №52 прекратил свое действие в связи с истечением срока его действия 15.06.2014 г., довод о продлении договора аренды №52 на неопределенный срок путем заключения письменных приложений к

договору аренды №52, в части расчетов арендной платы в период с 15.06.2014 г. по 31.12.2015 г. комиссия признает необоснованным с учетом отсутствия направления СПОСК «Ельниковский торговый ряд» заявления о продлении договора после истечения срока его действия.

Кроме того, в соответствии с абзацем третьим пункта 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 г. №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» договор аренды государственного имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 621 ГК РФ, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды (статья 422 ГК РФ).

В соответствии с частью 19 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

В соответствии с частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства);
- 5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о "шаге аукциона";

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных [пунктами 8 и 9 статьи 39.8](#) настоящего Кодекса;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Материалами дела установлено, что 28.12.2015 г. Администрацией на официальном сайте <http://torgi.gov.ru/> (далее – официальный сайт) размещено извещение № 281215/1484886/02 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 13:07:0104002:1216 (далее – извещение № 281215/1484886/02).

Из содержания извещения № 281215/1484886/02 следует, что срок, на который заключен договор аренды, будет составлять 11 дней.

Таким образом, Организатор торгов в извещении № 281215/1484886/02 указал недостоверную информацию, поскольку, срок, на который по результатам проведения торгов заключен договор аренды от 01.02.2016 г. №3, составляет 11 месяцев.

Кроме того Комиссией установлено, что извещение № 281215/1484886/02 не содержит в себе ряд сведений, обязательных для размещения согласно пунктам 2, 4, 6, 7 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, а именно, сведения: о реквизитах решения о проведении аукциона; о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав; о «шаге аукциона»; о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема.

В соответствии с частью 22 статьи 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или **проект договора аренды земельного участка.**

Комиссией установлено, что проект договора аренды земельного участка в качестве приложения к извещению на официальном сайте не размещался.

Неразмещенные сведения являются существенными условиями, способными повлиять на принятие решения о подаче заявок на участие в аукционе, исходя из финансовых возможностей потенциальных покупателей.

Не обладая указанными сведениями в полном объеме, заинтересованное лицо не может оценить потенциальные риски, предстоящие расходы, возможность надлежащего исполнения обязательств, и ряд других существенных обстоятельств.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Перечень нарушений, перечисленных в указанной статье, не является исчерпывающим, и для квалификации действий по организации и проведению торгов как нарушающих требования антимонопольного законодательства необходимы установление и оценка последствий тех или иных нарушений ФЗ «О защите конкуренции» с точки зрения их фактического либо возможного влияния на конкурентную среду в конкретном случае.

Следовательно, действия (бездействие) Организатора торгов, выразившиеся в указании в извещении № 281215/1484886/02 срока договора аренды «11 дней», неуказании в извещении № 281215/1484886/02 сведений о реквизитах решения о проведении аукциона, о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о «шаге аукциона», о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, неразмещение проекта договора аренды земельного участка в качестве приложения к извещению № 281215/1484886/02, привели (могли привести) к ограничению конкуренции.

Вместе с тем, Комиссия приходит к выводу об отсутствии оснований для выдачи обязательного для исполнения предписания по выявленным нарушениям, в связи с тем, что Постановлением Администрации Ельнинского муниципального района РМ № 31 от 01.02.2016 г. ООО «Сателлит» был предоставлен в аренду сроком на 11 месяцев земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 13:07:0104002:1216 для организации универсального розничного рынка. На основании данного постановления был заключен договор аренды земельного участка от 01.02.2016 г. №3.

Однако, в соответствии с частью 4 статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции» нарушение правил, установленных статьей 17 ФЗ «О защите конкуренции», является основанием для признания судом соответствующих торгов, запроса котировок и заключенных по результатам таких торгов, запроса котировок сделок недействительными, в том числе по иску антимонопольного органа.

Учитывая вышеизложенное, а также руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать действия (бездействие) Администрации Ельниковского муниципального района Республики Мордовия, выразившиеся: 1) в указании в извещении № 281215/1484886/02 срока договора аренды «11 дней»; 2) в неуказании в извещении № 281215/1484886/02 сведений о реквизитах решения о проведении аукциона, о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о «шаге аукциона», о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема; 3) в неразмещении проекта договора аренды земельного участка в качестве приложения к извещению № 281215/1484886/02, нарушением части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Основания для прекращения рассмотрения дела, указанные в [статье 48](#) Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», не установлены.

3. Предписание не выдавать.