

РЕШЕНИЕ № 149-Т/2016

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

18 мая 2016 г.
Краснодар

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

Крамаренко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Левит Н.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Еременко С.Г. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Азарова Е.И. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти,

рассмотрев жалобу Б.М.В. (далее – Заявитель) на действия управления имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Геленджик (далее – Заказчик, Организатор торгов) при организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Геленджик, ул. Советская; площадь земельного участка: 839 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый номер земельного участка: 23:40:0412032:467, разрешенное использование земельного участка – индивидуальное жилищное строительство, срок аренды – 20 лет (Лот № 4) (извещение № 040416/0989019/02 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) в присутствии представителя Организатора торгов – Б.Н.А. (Доверенность № 51-1400/16-01-38 от 16.05.2016) и в отсутствие надлежаще уведомленного Заявителя,

УСТАНОВИЛА:

В Краснодарское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия управления имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Геленджик при организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Геленджик, ул. Советская; площадь земельного участка: 839 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый номер земельного участка: 23:40:0412032:467, разрешенное использование земельного участка – индивидуальное жилищное строительство, срок аренды – 20

лет, (Лот № 4) (извещение № 040416/0989019/02 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России по адресу: <http://www.krasnodar.fas.gov.ru>.

Рассмотрение жалобы состоялось 18.05.2016 в 15-00 часов по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

Заявитель жалобы оспаривает действия Организатора торгов по включению в извещение и проект договора следующего условия: «В случае досрочного расторжения договора аренды земельного участка по инициативе Арендатора по основаниям, предусмотренным статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, арендатор земельного участка уплачивает арендную плату за оставшийся срок аренды, установленный пунктом 7.2 Договора». Считает, что данное условие является заградительным и противоречит Гражданскому кодексу Российской Федерации, а также статье 15 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», в связи с чем, просит признать незаконными действия Заказчика и выдать предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов.

Организатор торгов считает жалобу Заявителя необоснованной и указывает, что выполнил все требования законодательства при проведении торгов в полном объеме.

Комиссия Краснодарского УФАС России, изучив представленные материалы и пояснения сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

Извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (лот №4) площадью 839 кв.м (земли населенных пунктов), расположенного по ул. Советской в г. Геленджике, имеющего кадастровый номер <...> :40:0412032:467, с видом разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство», сроком аренды 20 лет, было опубликовано в Геленджикской городской газете «Прибой» 5 апреля 2016 года №36 (12724) и размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (извещение №040416/0989019/02 от 4 апреля 2016 года) и официальном сайте администрации муниципального образования город-курорт Геленджик в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

На основании отчета №23-16 от 26.02.2016, подготовленного ООО «ТАИР» (ИНН 2304003078) начальная цена в размере ежегодной арендной платы определена в размере 1 090 000 рублей.

В соответствии с пунктом 22 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации проект договора аренды земельного участка, заключаемого по результатам торгов, был размещен на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов.

В соответствии с абзацем 1 пункта 2 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации в случае заключения договора аренды земельного участка,

находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации в случае предоставления с аукциона земельных участков, имеющих вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», договор аренды заключается на срок 20 лет.

Из пояснений Организатора торгов следует что, муниципальное образование город-курорт Геленджик рассчитывает получать арендную плату в течение 20 лет, планируя долгосрочные бюджетные обязательства и доходную часть бюджета муниципального образования с учетом систематических поступлений от аренды муниципальных земель.

Однако при досрочном расторжении договора аренды земельного участка, для индивидуального жилищного строительства, в случае предусмотренном пунктом 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках), и в случае отсутствия пункта 8.5 договора аренды земельного участка возлагающего обязанность на арендатора оплатить арендную плату за оставшийся срок аренды бюджет муниципального образования город-курорт Геленджик недополучит арендную плату.

В соответствии с пунктом 2 статьи 1 и статьей 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

Согласно пункту 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано обязательными для сторон правилами, установленными законом или иными правовыми актами (императивными нормами), действующими в момент его заключения (статья 422 Гражданского кодекса Российской Федерации),

Пунктом 1 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Кодексом, другими законами или договором.

В статьях 619 и 620 Гражданского кодекса Российской Федерации также указано, что основания расторжения могут быть предусмотрены в договоре аренды.

Таким образом, поскольку положения статей 619, 620 Гражданского кодекса Российской Федерации не содержат запрета на досрочное расторжение договора аренды по иным основаниям, не предусмотренным в данных правовых нормах, стороны при заключении договора вправе установить основания для досрочного расторжения договора и условия такого расторжения.

В частности, право на односторонний отказ от исполнения обязательства, в случае

предусмотренном пунктом 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, может быть обусловлено по соглашению сторон необходимостью выплаты определенной денежной суммы другой стороне обязательства.

В соответствии со статьей 329 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

В данном случае при досрочном расторжении договора аренды земельного участка, для индивидуального жилищного строительства, в случае предусмотренном пунктом 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации пунктом 8.5 договора аренды земельного участка возлагается обязанность на арендатора оплатить арендную плату за оставшийся срок аренды, что не противоречит положениям вышеуказанной правовой нормы.

Таким образом, сторонами определен порядок расторжения договора, которым предусмотрено особое условие для досрочного немотивированного (т.е. при отсутствии вины арендодателя) расторжения договора в одностороннем порядке, что не противоречит положениям статей 329, 421 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В пункте 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14 марта 2014 года №16 «О свободе договора и ее пределах» указано, что в случаях, 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.

В таком случае отличие условий договора от содержания данной нормы само по себе не может служить основанием для признания этого договора или отдельных его условий недействительными по статье 168 Гражданского кодекса.

Поскольку Гражданский кодекс Российской Федерации допускает любые предусмотренные законом или договором способы обеспечения обязательств, отсутствуют основания для признания недействительным, несоответствующим законодательству Российской Федерации пункта 8.5 договора в части условия, предусматривающего обязанность арендатора оплатить арендную плату за оставшийся срок аренды за досрочное расторжение договора, направленного на обеспечение исполнения арендатором условий договора и гарантирующее законные интересы арендодателя при его исполнении.

В связи с тем, что досрочное расторжение договора аренды по основанию, предусмотренному пунктом 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, является правом, а не обязанностью арендатора, реализуемое им по своему усмотрению, оспариваемое условие договора не ограничивает арендатора в приобретении права собственности на земельный участок по истечении срока действия договора аренды земельного участка.

Жалоба Заявителя не содержит конкретных ссылок на нормы Гражданского кодекса Российской Федерации и Земельного кодекса Российской Федерации,

которые по мнению заявителя, были бы нарушены управлением имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Геленджик.

Заявитель считает указанное условие договора аренды и положение извещения о проведении обжалуемого аукциона противоречащим положениям статьи 15 Федерального закона от 21 декабря 2001 года №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества». Указанная норма, согласно статье 3 названного Федерального закона, не регламентирует порядок проведения обжалуемого аукциона, и применению не подлежит.

Довод жалобы об отсутствии возможности у заявителя адекватно оценить стоимость арендной платы, которую в случае победы в аукционе, он должен оплатить, не соответствует действительности, в связи с тем, что размер годовой арендной платы и срок ее внесения содержатся в вышеуказанном извещении, и как указано самим заявителем в жалобе «в разы превышает кадастровую (10 737 849,21 рублей) и рыночную стоимость».

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Б.М.В. на действия управления имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Геленджик при организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Геленджик, ул. Советская; площадь земельного участка: 839 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый номер земельного участка: 23:40:0412032:467, разрешенное использование земельного участка – индивидуальное жилищное строительство, срок аренды – 20 лет, (Лот № 4) (извещение № 040416/0989019/02 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru), необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии:

Е.В. Крамаренко

Члены Комиссии:

Н.В. Левит

С.Г. Еременко

Е.И. Азарова

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