

## РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-778/2021

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

11 марта 2021 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:

при участии с использованием системы ВКС В.А.Б. (далее – Заявитель), при участии с использованием системы ВКС уведомленного управления имущественных отношений администрации МО город-курорт Геленджик (далее – Организатор торгов), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков (извещение № 020221/0989019/02, лот № 4, 5 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

#### УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба В.А.Б. на действия Управления имущественных отношений администрации МО город – курорт Геленджик при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков (извещение № 020221/0989019/02, лот № 4, 5 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Рассмотрение жалобы состоялось 11.03.2021 года в 12:00 часов по

адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

Заявитель жалобы считает, что п. 31.4 проекта договора противоречит нормам ГК РФ и ЗК РФ, в части наделения арендодателя правом на одностороннее расторжение договора.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными, и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия по делу № 023/10/18.1-778/2021, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

Извещение о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования город-курорт Геленджик было размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), извещение № 020221/0989019/02 от 4 февраля 2021 года), официальном сайте администрации муниципального образования город-курорт Геленджик ([www.gelendzhik.org](http://www.gelendzhik.org)) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также опубликовано в печатном средстве массовой информации «Официальный вестник органов местного самоуправления муниципального образования город-курорт Геленджик» от 4 февраля 2021 года.

В соответствии с пунктом 22 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации проект договора аренды земельного участка, заключаемого по результатам аукциона (далее – Договор), размещен на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), извещение № 020221/0989019/02 от 4 февраля 2021 года).

В соответствии с пунктом 3.1.4 Договора арендодатель имеет право в одностороннем порядке принимать решение о досрочном расторжении Договора в установленном порядке при наличии хотя бы одного из следующих условий:

- использование земельного участка не по целевому назначению и/или виду разрешенного использования, указанному в пункте 1.3 Договора;
- в случае выявления факта самовольного строительства в границах земельного участка;

- нарушение Арендатором сроков освоения земельного участка и строительства объекта, указанного в подпункте 1.3. пункта 1 Договора;
- использование земельного участка способами, существенно ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку;
- неисполнение обязанностей, возложенных на арендатора подпунктами 4.2 и 4.3 Договора;
- невнесение арендной платы за земельный участок в сроки, указанные в подпунктах 2.2. и 2.3 Договора.

В данном случае в соответствии с пунктом 3.1.4 арендодатель принимает решение о расторжении Договора, о чем арендатору земельного участка направляется письменное уведомление с предложением расторгнуть Договор по обоюдному согласию, что является досудебным урегулированием спора.

В случае несогласия арендатора с расторжением Договора, данный вопрос рассматривается в судебном порядке (в соответствии с пунктом 8.3 Договора, пунктом 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, пунктом 3.1.4 проекта Договора установлены основания для принятия арендодателем решения о досрочном расторжении Договора, которое реализуется посредством направления соответствующего уведомления (письма) в адрес арендатора, что не противоречит земельному и гражданскому законодательству Российской Федерации.

В свою очередь само расторжение Договора, в силу положений статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации, возможно по соглашению сторон, либо на основании вступившего в законную силу судебного акта.

С учетом изложенного, доводы Заявителя относительно противоречия оспариваемого пункта 3.1.4 проекта Договора в редакции администрации муниципального образования город-курорт Геленджик законодательству Российской Федерации и наличию, в этой связи, препятствий для Заявителя в подаче соответствующей заявки на участие в аукционе по лотам № 4, 5, являются безосновательными и основаны на неверном понимании последним норм права.

Комиссией Краснодарского УФАС установлено, что пункты 8.2 и 8.3 проекта Договора, согласно которым расторжение Договора возможно по обоюдному согласию сторон (пункт 8.2), либо в судебном порядке (пункт 8.3), что согласуется с установленным законодательством Российской Федерации порядком расторжения Договора.

Ссылка заявителя на судебную практику по делам № А32-37970/2014, № А56-58392/2014, № А12-17382/2018 не может быть принята Комиссией Краснодарского УФАС во внимание, поскольку в соответствующих судебных актах имелись иные обстоятельства дела, не аналогичные рассматриваемым в жалобе Заявителя, что также подтверждает ошибочное понимание и толкование названным лицом законодательства Российской Федерации в названной части.

Исходя из вышеизложенного Комиссия Краснодарского УФАС России не может признать доводы Заявителя обоснованными.

Из материалов, представленных на рассмотрение комиссии Краснодарского УФАС установлено, что Организатором торгов не нарушен порядок проведения торгов и порядок подачи заявок на участие в торгах.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», 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,

### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу В.А.Б. на действия Управления имущественных отношений администрации МО город – курорт Геленджик при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков (извещение № 020221/0989019/02, лот № 4, 5 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), необоснованной.

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