

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-6027/2020

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

07 декабря 2020г.
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:

Члены Комиссии:

в отсутствие надлежащим образом уведомленного М. И.Г.
(далее – Заявитель), при участии представителя 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 земельного участка
(извещение № 061120/0989019/03 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru.
),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на
действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона
на право заключения договора аренды земельного участка (извещение
№ 061120/0989019/03 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru.).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте

Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось 07.12.2020 года в 11:30 часов по адресу:

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

Заявитель жалобы считает, что Организатор торгов установил в документации требования, противоречащие требованиям Земельного кодекса Российской Федерации, в связи с чем, просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов.

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

Комиссия по делу № 023/10/18.1-6027/2020, 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.

Организатором торгов 06 ноября 2020 года размещено извещение № 061120/0989019/03 на официальном сайте Российской Федерации в сети интернет www.torgi.gov.ru, опубликовано в печатном средстве массовой информации «Официальный вестник органов местного самоуправления муниципального образования город-курорт Геленджик» от 6 ноября 2020 года №54, а также на официальном сайте администрации муниципального образования город-курорт Геленджик в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» о проведении торгов в форме аукциона на право заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности:

- земельный участок с кадастровым номером 23:40:0405067:375, площадью 650 кв.м., из земель населенных пунктов, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Генерала Рашпиля, разрешенное использование земельного участка: для индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с абзацем 1 пункта 2 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) 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 ЗК РФ в случае

предоставления с аукциона земельных участков, имеющих вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», договор аренды заключается на срок 20 лет.

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ в случае предоставления с аукциона земельных участков, имеющих иной вид разрешенного использования, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, договор аренды заключается на срок от 30 до 158 месяцев.

Таким образом, Организатор торгов рассчитывает получать арендную плату в течение всего срока аренды, планируя долгосрочные бюджетные обязательства и доходную часть бюджета муниципального образования с учетом систематических поступлений от аренды муниципальных земель.

Вместе с тем, при досрочном расторжении договора аренды земельного участка, в случае, предусмотренном пунктом 1 статьи 39.20 ЗК РФ (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 внести денежные средства в размере равном арендной плате 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 (далее –ГК РФ) 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 ГК РФ 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 ГК РФ предусмотрено, что расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законом или договором.

В статьях 619 и 620 ГК РФ также установлено, что основания расторжения могут быть предусмотрены в договоре аренды.

Таким образом, поскольку положения статей 619, 620 ГК РФ 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 ЗК РФ, может быть обусловлено по соглашению сторон необходимостью выплаты определенной денежной суммы другой стороне обязательства.

В соответствии со статьей 329 ГК РФ 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 ЗК РФ пунктом 8,5 договора аренды земельного участка возлагается обязанность на арендатора внести денежные средства в размере равном арендной плате 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 ГК РФ.

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 ГК РФ.

Поскольку ГК РФ допускает любые предусмотренные законом или договором способы обеспечения обязательств, отсутствуют основания для признания недействительным, несоответствующим законодательству Российской Федерации пункт 8.5 договора в части условия, предусматривающего обязанность арендатора внести денежные средства в размере равном арендной плате 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 ЗК РФ, 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.

Вместе с тем, 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.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Из материалов, представленных на рассмотрение комиссии следует, что Заявитель не является участником торгов, соответственно, на него распространяются положения части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», предусматривающие возможность обжалования в случае нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

С учетом представленных документов и пояснений в дело № 023/10/18.1-

6027/2020 в действиях Организатора торгов не установлено нарушений порядка проведения торгов, затрагивающих права Заявителя.

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 М. И.Г. на действия Управления имущественных отношений администрации МО город – курорт Геленджик при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 061120/0989019/03 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru.) необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии:

Члены Комиссии:

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