

**Организатор торгов:**

**Управление имущественных отношений  
администрации муниципального  
образования город-курорт Геленджик**

*Ул. Революционная, д. 1,*

*г. Геленджик,*

*Краснодарский край, 353460*

**Заявитель:**

**Кузнецов Александр Юрьевич**

*alex197306@rambler.ru*

**РЕШЕНИЕ № 230-Т/2016**

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

04 августа 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:

Азарова Е.И. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции;

Сафронова О.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев жалобу Кузнецова А.Ю. (далее – Заявитель) на действия Управления имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Геленджик (далее – Заказчик, Организатор торгов) при организации и проведении торгов на заключение договора аренды (извещение №040716/0989019/01 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) в отсутствие надлежащим способом уведомленных Заявителя и Организатора торгов,

УСТАНОВИЛА:

В Краснодарское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия управления имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Геленджик при организации и проведении торгов на заключение договора аренды (извещение №040716/0989019/01 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://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 состоится на **04.08.2016 в 11-00 часов.**

С учетом положений части 14.1. статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия приняла решение о переносе рассмотрения жалобы на **04.08.2016 в 11-00 часов** по адресу: **г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком.1.**

Заявитель жалобы оспаривает действия Организатора торгов по включению в договор условия нарушающее действующее законодательство, а именно: п. 8.5. Считает, что тем самым Организатор торгов нарушил установленное законом право выкупа земельного участка за сумму, которая рассчитывается согласно действующему законодательству. Также указывает, что согласно п.2.1 договора арендная плата ежегодно индексируется в одностороннем порядке арендодателем исходя из уровня инфляции, что противоречит ст. 39.7 Земельного кодекса, в котором говорится, что размер ежегодной арендной платы, определяемой на аукционе, индексации и изменению не подлежит.

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 земельных участков было опубликовано в Геленджикской городской газете «Прибой» 5 июля 2016 года №75 (12763) и размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (извещение №040716/0989019/01 от 4 июля 2016 года) и официальном сайте администрации муниципального образования город-курорт Геленджик в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

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.

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской

Федерации 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 18 до 108 месяцев.

Таким образом, муниципальное образование город-курорт Геленджик 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.

Однако при досрочном расторжении договора аренды земельного участка, 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 внести денежные средства в размере равном арендной плате за оставшийся срок аренды бюджет муниципального образования город-курорт Геленджик недополучит арендную плату.

Включение такого условия в проект договора равно как и в извещение о проведении аукциона законно и обосновано в силу следующего.

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 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 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 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 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.

Относительно доводов рассматриваемой жалобы поясняю следующее Данная жалоба 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.

Относительно абзаца 2 пункта 2.1 договора аренды земельного участка о том, что арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после дня заключения договора, индексируется в одностороннем порядке арендодателем исходя из уровня инфляции, установленного федеральным законом о бюджете на очередной финансовый год и плановый период, поясняю следующее.

В соответствии с Информационным письмом Президиума ВАС РФ №66 от 11 января 2002 года фактическое изменение размера арендной платы в результате корректировки на процент индексации не является изменением в соответствии с пунктом 3 статьи 614 Кодекса условия договора о размере арендной платы, а представляет собой исполнение условия о корректировке размера арендной платы. Следовательно, данный пункт не нарушает требования действующего законодательства.

Относительно абзаца 3 пункта 2.1 договора аренды земельного участка о том, что размер ежегодной арендной платы установлен на день подписания договора, в дальнейшем может пересматриваться по требованию арендодателя в связи с изменениями и дополнениями, вносимыми в нормативно-правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и соответствующих муниципальных образований, установлено следующее.

В случае изменений нормативно-правовых актов Российской Федерации,

имеющих обратную силу, стороны договора не смогут избежать их исполнения, в связи с чем, включение данного абзаца в проект договора аренды земельного участка обосновано.

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».

Кроме того, Заявитель заявку на участие в данной закупке не подавал, тогда как в соответствии с [частью 2 статьи 18.1](#) Закона 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.

При этом возможность обращения в антимонопольный орган иных лиц (лиц, не подавших заявки на участие в торгах, как в данном случае) допускается при условии, что допущены нарушения, установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов либо порядка подачи заявок на участие в торгах.

При рассмотрении жалобы Заявителя комиссией Краснодарского УФАС России по делу № 230-Т/2016 в действиях Организатора торгов не установлено нарушений, установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов либо порядка подачи заявок на участие в торгах.

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 Кузнецова А.Ю. на действия управления имущественных

отношений администрации муниципального образования город-курорт Геленджик при организации и проведении торгов на заключение договора аренды (извещение №040716/0989019/01 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии:

Е.В. Крамаренко

Члены Комиссии:

Е.И. Азарова

О.А. Сафронова

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