

РЕШЕНИЕ № 74-16/ОВ-Т

9августа 2016 года

г. Саратов

Комиссия Саратовского УФАС России по рассмотрению жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия) в составе:

1. ...
 - заместитель руководителя управления, председатель Комиссии,
2. ...
 - начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии,
3. ...
 - старший государственный инспектор отдела контроля рынков, член комиссии,

в присутствии представителей Администрации Осиновского муниципального образования Марксовского муниципального района Саратовской области (далее также – Заказчик) рассмотрев жалобу гр. Р. (далее также – Заявитель) на действия Заказчика при проведении торгов на право заключения договоров аренды земельных участков 290616/0190872/1, на основании ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее также - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

01.08.2016 в Саратовское УФАС России поступила жалоба гр. Р. на действия Заказчика при проведении Торгов.

В своей жалобе Заявитель указывает, что Заказчиком при организации и проведении Торгов был допущен ряд нарушений в проекте договора аренды земельных участков (далее - Договор), вследствие чего договор не отвечает требованиям, установленным законодательством РФ.

Представители организатора торгов с доводами жалобы не согласились, указывая на отсутствие нарушений законодательства в условиях договора.

Изучив представленные документы, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы Комиссия пришла к следующим выводам.

Извещение № 290616/0190872/1 о проведении торгов на право заключения договоров аренды земельных участков было размещено на официальном сайте <http://www.torgi.gov.ru> 29.06.2016.

29.07.2016 г. организатор торгов признал аукцион несостоявшимся и принял решение заключить договоры аренды с единственным заявителем Предмет аукциона: право на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности.

ЛОТ № 1: право на заключение договора аренды на земельный участок, находящийся в государственной собственности, расположенный по адресу: Саратовская область, Марксовский район, с. Филипповка, примерно в 20 м на север от жилого дома, расположенного по адресу: Марксовский район, с. Филипповка, ул. Чапаева, д. 3, кадастровый номер <...> :20:020901:234, категория земель: земли населенных пунктов, в границах территориальной зоны СХ-1, для размещения личного подсобного хозяйства, площадь земельного 1/4 участка 1000 кв. м, сроком на 20 лет, обременения отсутствуют.

ЛОТ № 2: право на заключение договора аренды на земельный участок, находящийся в государственной собственности, расположенный по адресу: Саратовская область, Марксовский район, с. Филипповка, примерно в 35 м на северо-запад от жилого дома, расположенного по адресу: Марксовский район, с. Филипповка, ул. Чапаева, д. 3, кадастровый номер <...> :20:020901:235, категория земель: земли населенных пунктов, в границах территориальной зоны СХ-1, для размещения личного подсобного хозяйства, площадь земельного участка 1000 кв. м, сроком на 20 лет, обременения отсутствуют ,

Довод заявителя о необходимости замены слов в Договоре «о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка от ___2016 г.» на слова «приёма заявок на аукцион на право заключения договоров аренды земельных участков от 29 июля 2016 года» Комиссия находит несостоятельным ввиду того, что указанное положение не нарушает порядок проведения торгов.

Как следует из содержания жалобы, по пункту 2.2 Договора, Договор считается заключенным после подписания Сторонами. Однако пунктом 2.2 Договора уполномоченный орган нарушил Земельный и Гражданский кодексы РФ, так как Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации в регистрирующем органе.

Как пояснили представители организатора торгов, согласно требованиям ст.153 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. В соответствии со ст.154 ГК РФ для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка).

В связи с изложенным, положения п.2.2 договора не противоречат указанным в ГК РФ требованиям.

По поводу установления в п.3.3. договора требования о начислении арендной платы с момента подписания сторонами договора аренды, представители организатора торгов не согласились, пояснив, что на основании п. 1 ст. 65 Земельного кодекса РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

Согласно п. 1 ст. 614 Гражданского кодекса РФ арендатор обязан своевременно

вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

В связи с изложенным довод жалобы является необоснованным.

В связи с указанным положением ГК РФ также признается необоснованным довод относительно необходимости предоставления арендатором арендодателю копии платежного поручения об оплате в течение 5 календарных дней после осуществления оплаты, условие о котором содержится в п. 3.4 Договора.

Также заявитель не согласен с пунктом 3.5 Договора, по которому допускается изменение Арендодателем размера арендной платы в одностороннем порядке в случае изменения методики расчета арендной платы и в случаях, предусмотренных нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Саратовской области.

Согласно ч. 3 ст. 614 ГК РФ если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. [Законом](#) могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

В связи с изложенным, п. 3.5 Договора не противоречит действующему законодательству.

... считает, что п. 9.1.3, предусматривающий расторжение договора в одностороннем внесудебном порядке арендодателем, не соответствует законодательству РФ.

Данный пункт проекта договора аренды земли не противоречит действующему законодательству, поскольку возможность досрочного расторжения договора аренды со стороны арендодателя, в том числе в связи с существенным нарушением арендатора условий договора, предусмотрена ст. 619 Гражданского кодекса РФ.

Также заявитель указывает, что пунктами 2.2, 3.5, 6.3 и 10.4 Договора уполномоченный орган возложил обязанность обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области в течение месяца для подачи заявления о государственной регистрации Договора, понеся расходы по оплате госпошлины в размере 2000 рублей, что не соответствует п. 22 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ.

Согласно п. 22 ст. 39.12 ГК РФ не допускается требовать от победителя аукциона, иного лица, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с [п.п. 13, 14](#) или [20](#) ст. 39.12. Земельного кодекса, возмещение расходов, связанных с выполнением кадастровых работ в отношении земельного участка, являющегося предметом указанных договоров, а также расходов, связанных с организацией и проведением аукциона.

Указанное положение не устанавливает запрет осуществить заявителю регистрацию договора.

Согласно ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»,

государственная регистрация аренды недвижимого имущества проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого недвижимого имущества. С заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества.

В связи с чем указанный довод Комиссия находит несостоятельным.

Как указывает заявитель, согласно пункту 4.2.2 Договора уполномоченный орган обязан передать Арендатору Участок по акту приёма-передачи на момент подписания Договора. В случае, если акт приема-передачи не подписан Арендатором, Участок считается переданным с момента подписания настоящего Договора. Согласно пункту 10.6 Договора «Имеющиеся недостатки, а также обременения и ограничения в использовании Участка, полностью или частично препятствующие его использованию, указываются в акте приёма - передачи Участка». По мнению заявителя условия, предусмотренные пунктом 4.2.2 Договора, противоречат условиям, предусмотренным пунктом 10.6 Договора, так как в случае если акт приема-передачи не подписан Арендатором, участок не может считаться переданным при наличии претензий к уполномоченному органу о неизвестных недостатках участка по состоянию на 29.07.2016 года либо на момент подписания Договора.

Представители организатора торгов не согласились с данными доводами, пояснив, что данные пункты договора не противоречат друг другу. В извещении о проведении аукциона указано, что претендент, желающий осмотреть земельные участки на местности может обратиться к уполномоченному органу в рабочие дни (понедельник-пятница) с 08.00 до 12.00 и с 14.00 до 17.00. То есть это дает право заявителю располагать информацией о параметрах участка, каких-либо недостатках, до проведения аукциона. Подписание Договора указывает на согласие Арендодателя с условиями Договора. Соответственно, как следует из пояснений, при подписании Сторонами Договора они полностью располагают информацией о земельном участке и согласны с условиями, на которых права и обязанности переходят от Арендодателя к Арендатору.

На рассмотрение жалобы представитель заявителя отсутствовал, не возразил, в связи с чем довод жалобы не находит подтверждения.

Как указывает заявитель, согласно пункту 5.1.3 Договора он получил право «Производить с согласия Арендодателя любые улучшения Участка». Согласно пункту 5.2.7 Договора обязан «Выполнять работы по благоустройству территории». Пунктом 5.1.3 Договора уполномоченный орган возложена обязанность получать согласие арендодателя в письменном виде на выполнение работ по благоустройству участка, что, по мнению заявителя, противоречит условиям, предусмотренным пунктом 5.2.7 Договора. Пункт 5.1.3 Договора заявитель считает незаконным, а свои права на использование Участка по его целевому назначению - нарушенными.

Наличие обязательств по договору не исключает право арендатора производить любые улучшения Участка, в связи с чем довод является необоснованным.

Учитывая вышеизложенное и на основании ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, в соответствии с которой по результатам рассмотрения жалобы по

существованию комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной, Комиссия Саратовского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу гр. Р. на действия Администрации Осиновского муниципального образования Марксовского муниципального района Саратовской области при проведении торгов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности (Извещение № 290616/0190872/1) необоснованной.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

...

Председатель Комиссии:

...

Члены Комиссии:

...