

## РЕШЕНИЕ № 10-Т

г. Горно-Алтайск

Резолютивная часть решения оглашена 23.10.2013г.

В полном объеме решение изготовлено 25.10.2013г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее по тексту – Комиссия УФАС по РА),

в присутствии представителей: заявителя ООО «СР-МИША» <...>, организатора торгов – Администрации МО «Город Горно-Алтайск» <...>, рассмотрев дело № 10-Т по жалобе ООО «СР-МИША» на действия организатора торгов Администрации МО «Город Горно-Алтайск» при проведении открытого аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 83/3 (извещение №110913/0959454/01),

руководствуясь статьями 18.1 и 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай,

### УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай 15.10.2013 на рассмотрение поступила жалоба ООО «СР-МИША» (вх. №2437) на действия организатора торгов Администрации МО «Город Горно-Алтайск» при проведении открытого аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 83/3.

Согласно жалобе, проведение Администрацией МО «Город Горно-Алтайск» аукциона нарушает права и интересы заявителя, поскольку между ООО «СР-МИША» и Администрацией МО «Город Горно-Алтайск» в апреле 2013г. заключен договор аренды указанного земельного участка для проектирования и строительства бизнес центра с развлекательным комплексом. По мнению заявителя, данный договор аренды в силу ч. 2 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации считается заключенным на неопределенный срок, поскольку отказа от договора аренды от арендодателя (Администрации МО «Город Горно-Алтайск») по истечению срока его действия (01.07.2013г.) не поступало.

22.10.2013г. в адрес Управления от ООО «СР-МИША» поступило дополнение к жалобе, а именно приложены дополнительные документы, в том числе обращения к арендодателю (Администрации МО «Город Горно-Алтайск») о продлении договора аренды и ответы на обращения.

Уведомлениями от 16.10.2013г. рассмотрение жалобы назначено на 23.10.2013г. в 11-00 часов. Информация о рассмотрении жалобы и жалоба размещены на официальном сайте управления ([www.altr.fas.gov.ru](http://www.altr.fas.gov.ru)).

23.10.2013г. Администрацией МО «Город Горно-Алтайск» представлены запрашиваемые документы и возражение, согласно которому в ответ на заявление ООО «СР-МИША» на продление договора аренды земельного участка, Администрация направила уведомление (от 26.08.2013г. № 2209), в котором изложила свое намерение на прекращение договорных отношений с ООО «СР-МИША» путем выставления указанного участка на аукцион и прекращение договора аренды земельного участка № 2318 от 14.03.2012г., заключенного сроком до 14.03.2013г.

Также Администрация считает несостоятельными доводы ООО «СР-МИША» о том, что в апреле 2013 года между Администрацией МО «Город Горно-Алтайск» и ООО «СР-МИША» был заключен договор аренды указанного земельного участка сроком с 10.04.2013г. по 01.07.2013г., т.к. Администрация проект указанного договора аренды передала обществу после окончания указанного срока предполагаемой аренды для изучения и согласования его условий без намерений его заключить.

Комиссия УФАС по РА, рассмотрев материалы дела, заслушав доводы представителей сторон, установила следующее:

Администрацией МО «Город Горно-Алтайск» 11.09.2013г. объявлен открытый аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности, для проектирования и строительства бизнес центра с развлекательным комплексом.

Извещение о проведении открытого аукциона опубликовано в газете «Вестник Горно-Алтайска» №37 (567) от 11.09.2013г. и размещено на официальном сайте торгов РФ ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) за реестровым номером № 110913/0959454/01.

В извещении указаны необходимые характеристики и ориентиры земельного участка – г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 83/3, площадь участка 9003 кв.м., в границах земельного участка с кадастровым номером 04:11:010145:53, параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства – согласно зонированию в соответствии с Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением Горно-Алтайского городского Совета депутатов от 15.09.2005 №29-3, О2 (общественно-коммерческая общегородская зона с возможностью размещения объектов городского, социального, культурно-бытового обслуживания населения (торговые, общественного питания) и объектов малого производства, обременения земельного участка: охранная зона линии электропередачи ВЛ-10кВ – 313 кв.м. (учетный кадастровый номер части – 1), охранная зона трассы кабеля связи – 494 кв.м. (учетный кадастровый номер части – 2), ограничения использования земельного участка – не ограничен в обороте, кадастровый номер <...> :11:010145:53, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для проектирования и строительства бизнес центра с развлекательным комплексом.

Согласно извещению № 110913/0959454/01 дата начала приема заявок: 11.09.2013г.; дата окончания приема заявок: 09.10.2013г.; дата проведения аукциона: 14.10.2013г.

К жалобе ООО «СР-МИША» приложена копия договора аренды земельного участка от 12.04.2013г., согласно которому между Администрацией МО «Город Горно-Алтайск» и ООО «СР-МИША» заключен договор аренды земельного участка,

расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический 83/3, для проектирования и строительства бизнес центра с развлекательным комплексом сроком на три месяца (до 01.07.2013г.).

Довод Администрации МО «Город Горно-Алтайска» о том, что договор аренды земельного участка от 12.04.2013г. не заключен с ООО «СР-МИША», является недействительным, поскольку договор аренды подписан Администрацией, в лице первого заместителя Администрации МО «Город Горно-Алтайск» Колесниченко Н.С. 12.04.2013г.

Согласно ч. 1 ст. 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Сторонами представлена копия распоряжения Администрации МО «Город Горно-Алтайск» от 10.04.2013г. № 10/114 «О предоставлении земельного участка по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 83/3, в аренду ООО «СР-МИША»». В п. 1 данного распоряжения предписано предоставить земельный участок, общей площадью 9003 кв.м., с кадастровым номером 04:11:010145:53, расположенный по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 83/3, в аренду сроком до 01.07.2013г. ООО «СР-МИША» для проектирования и строительства бизнес центра с развлекательным комплексом.

В связи с чем Комиссия УФАС по РА приходит к выводу, что Администрация МО «Город Горно-Алтайск» имела намерение предоставить земельный участок в аренду ООО «СР-МИША», которое было реализовано 12.04.2013г. путем заключения договора аренды данного земельного участка.

Комиссия УФАС по РА не наделена полномочиями признания сделки недействительной.

После истечения срока договора ООО «СР-МИША» продолжало пользоваться данным участком, арендодателем возражений в адрес ООО «СР-МИША» не направлялось, в связи с чем в силу пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка от 12.04.2013г. считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

На заседание комиссии УФАС по РА представителями Администрации МО «Город Горно-Алтайск» представлены уведомления об отсутствии в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запрашиваемых сведений от 02.09.2013г. и от 23.10.2013г.

Согласно указанным уведомлениям Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Алтай в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствует информация о зарегистрированных правах на земельный участок, расположенный по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический 83/3.

Тот факт, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствует информация о зарегистрированных правах на земельный участок, расположенный по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический 83/3, не может свидетельствовать о том, что в отношении

данного земельного участка не заключен договор аренды сроком менее 1 (одного) года, поскольку в силу ст. 26 ЗК РФ договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Согласно представленной переписке по вопросу продления договора аренды земельного участка, 24.06.2013г. ООО «СР-МИША» направило в адрес Администрации МО «Город Горно-Алтайск» предложение о продлении действия договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический 83/3, до 07.07.2016г. (письмо от 24.06.2013г. исх. № 89).

В ответ на данное письмо Администрация МО «Город Горно-Алтайск» сообщила, что в связи с дополнительной проработкой вопроса о возможности продления срока аренды указанного земельного участка, продлен срок рассмотрения заявления от 24.06.2013г. № 89 до 26.08.2013г.

26.08.2013г. Администрация МО «Город Горно-Алтайск» в ответ на заявление от 24.06.2013г. № 89 направила в адрес ООО «СР-МИША» уведомление о том, что на текущий момент договор аренды № 2318 от 14.03.2012г. земельного участка, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический 83/3, предоставленного для проектирования и строительства бизнес центра с развлекательным комплексом прекращен и продлен не будет. Данный земельный участок будет выставлен на аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, для проектирования и строительства бизнес центра с развлекательным комплексом, в котором ООО «СР-МИША» сможет принять участие.

Представителями Администрации МО «Город Горно-Алтайск» на заседание Комиссии представлена копия договора аренды от 14.03.2012г. № 2318, согласно которому Администрацией МО «Город Горно-Алтайск» передан ООО «СР-МИША» на праве аренды земельный участок, расположенный по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический 83/3, для проектирования и строительства бизнес центра с развлекательным комплексом.

Согласно п. 2.1 договора срок аренды земельного участка устанавливается с 14.03.2012г. по 14.03.2013г.

Данный договор аренды земельного участка зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Алтай 24.04.2012г.

Согласно пункту 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Срок действия договора аренды истек 14.03.2013г. На данную дату Администрацией МО «Город Горно-Алтайск» не было направлено уведомление ООО «СР-МИША» о расторжении договора, в связи с чем договор считается заключенным на неопределенный срок.

В силу пункта 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации при заключении договора на неопределенный срок каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Согласно п. 6.3 указанного договора аренды в случае одностороннего отказа от договора, арендодатель предварительно (не менее чем за 1 (один) месяц) направляет арендатору заказным письмом по его юридическому адресу уведомление о прекращении договора. **Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.**

Уведомление Администрации МО «Город Горно-Алтайск» об отказе от договора аренды земельного участка от 26.08.2013 № 2209 не содержит даты, с которой договор считается расторгнутым.

Принимая во внимание тот факт, что договор аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический 83/3, подписанный 12.04.2013г., не признан судом недействительным, Комиссия УФАС по РА приходит к выводу, что между Администрацией МО «Город Горно-Алтайск» и ООО «СР-МИША» существуют гражданско-правовые отношения по аренде данного земельного участка в силу договора от 12.04.2013г., т.к. он заключен после окончания срока действия договора аренды от 14.03.2012г. № 2318.

Уведомление о расторжении договора аренды земельного участка от 12.04.2013г. Администрацией МО «Город Горно-Алтайск» в адрес ООО «СР-МИША» не направлялось.

Распоряжением Администрации МО «Город Горно-Алтайск» от 08.10.2013 № 27/56 отменены распоряжения, на основании которых ООО «СР-МИША» предоставлен в аренду земельный участок, расположенный по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический 83/3, а именно распоряжения от 14.03.2012 № 8/79 и от 10.04.2013 № 10/144.

Представители Администрации МО «Город Горно-Алтайск» на заседании Комиссии не смогли объяснить в связи с чем распоряжение от 08.10.2013 № 27/56 принято позднее даты объявления аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический 83/3 (11.09.2013г.).

Согласно п. 6 ст. 30 ЗК РФ в случае, если земельный участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление для строительства осуществляется в соответствии с подпунктами 3 и 4 пункта 4 настоящей статьи, если иной порядок не установлен настоящим Кодексом.

То есть предоставление сформированного участка возможно лишь в случае если данный участок не закреплен за гражданином или юридическим лицом.

Одновременное владение одним земельным участком в тех же границах, противоречит природе арендных и иных владельческих отношений.

Таким образом, Комиссия УФАС по РА приходит к выводу, что действия Администрации МО «Город Горно-Алтайск», выразившиеся в проведении аукциона по продаже права заключения договора аренды указанного земельного участка, нарушают имущественные права ООО «СР-МИША», поскольку данный земельный участок находится в пользовании на правах аренды у хозяйствующего субъекта.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьям 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай,

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «СР-МИША» на действия организатора торгов Администрации МО «Город Горно-Алтайск» при проведении открытого аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 83/3, обоснованной.

2. Признать организатора торгов Администрацию МО «Город Горно-Алтайск» нарушившей ст. 610, 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, п. 6 ст. 30 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с тем, что извещение о проведении открытого аукциона опубликовано на сайте «[torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)» и в газете «Вестник Горно-Алтайска» 11.09.2013г. без надлежащего расторжения ранее заключенных договоров аренды данного земельного участка с ООО «СР-МИША».

3. Выдать организатору торгов Администрации МО «Город Горно-Алтайск» предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, путем отмены извещения от 11.09.2013г. о проведении открытого аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 83/3, протоколов от 10.10.2013г. и 14.10.2013г. (аннулирование торгов).

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

### **ПРЕДПИСАНИЕ № 10-т**

25 октября 2013 года

г. Горно-Алтайск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее по тексту – Комиссия УФАС по РА),

руководствуясь статьями 18.1 и 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 25.10.2013г. по делу № 10-т по жалобе ООО «СР-МИША» о нарушении организатором торгов Администрацией МО «Город Горно-Алтайск» ст. 610, 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, п. 6 ст. 30 Земельного кодекса Российской Федерации при проведении открытого аукциона по продаже права заключения договора аренды

земельного участка, находящегося в государственной собственности, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 83/3 (извещение №110913/0959454/01),

#### **ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

1. Организатору торгов Администрации МО «Город Горно-Алтайск» совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов по продаже права заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 83/3 для проектирования и строительства бизнес центра с развлекательным комплексом, а именно: аннулировать данные торги.

2. Разместить информацию об аннулировании торгов в газете «Вестник Горно-Алтайска» и на сайте «[torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)».

О выполнении настоящего Предписания сообщить **в течении 5 рабочих дней** со дня его исполнения, но **не позднее 15.11.2013г.**, представив в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай подтверждающие документы.