

Решение № 152-4306-13/7

по жалобе ООО «Северия»

Резолютивная часть решения оглашена

30.12.2013 г.

г. Самара

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области (далее – Комиссия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), в составе:.....,

рассмотрев жалобу ООО «Северия» на действия Администрации городского округа Жигулевск Самарской области при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка при размещении многоквартирной жилой застройки, расположенной по адресу: Самарская область, г.о. Жигулевск, г. Жигулевск, МКР-10, позиция 12, кадастровый номер <...> :02:0206004:531,

в присутствии представителя.....,

после перерыва представители ООО «Северия», Администрации городского округа Жигулевск Самарской области не явились, надлежащим образом извещены,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Самарской области поступила жалоба ООО «Северия» (далее – Заявитель) на действия Администрации городского округа Жигулевск Самарской области (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка при размещении многоквартирной жилой застройки, расположенной по адресу: Самарская область, г.о. Жигулевск, г. Жигулевск, МКР-10, позиция 12, кадастровый номер <...> :02:0206004:531 (далее – Аукцион),

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, о чем уведомлен Заявитель и Организатор торгов в соответствии с пунктом 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам, указанным в жалобе ООО «Северия», Организатор торгов в нарушение норм действующего законодательства РФ направил Заявителю проект договора аренды земельного участка, заключаемого по результатам Аукциона, с измененными существенными условиями.

На основании вышеизложенного, Заявитель просит вынести решение о признании действий Организатора торгов незаконными и выдать Организатору торгов предписание о направлении в адрес Заявителя проекта договора аренды земельного участка, соответствующего проекту договора, размещенного на официальном сайте www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) в составе аукционной документации, для подписания.

Выслушав доводы сторон, изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила следующее.

1. 27.09.2013 г. Администрацией городского округа Жигулевск Самарской области на официальном сайте было размещено Извещение № 270913/0138050/01 о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка при размещении многоквартирной жилой застройки, расположенной по адресу: Самарская область, г.о. Жигулевск, г. Жигулевск, МКР-10, позиция 12, кадастровый номер <...> :02:0206004:531.

Организатором торгов выступила Администрация городского округа Жигулевск Самарской области.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства определен нормами статьи 38.1 Земельного кодекса РФ.

2. 27.09.2013 г. на официальном сайте Организатором торгов была размещена аукционная документация, содержащая, в том числе: Извещение о проведении Аукциона, Проект договора аренды земельного участка.

28.10.2013 г. в соответствии с Протоколом № 2 Проведения открытого аукциона по Извещению № 270913/0138050/01 победителем Аукциона признано ООО «Северия».

15.11.2013 г. Организатором торгов обществу с ограниченной ответственностью «Северия» был направлен проект договора аренды земельного участка № 832 от 14.11.2013 г. для подписания.

Как следует из материалов жалобы, проект договора, направленный Организатором торгов ООО «Северия» для подписания, не соответствовал проекту договора, размещенному на официальном сайте в составе аукционной документации, а именно: в пункт 5.1 проекта договора в одностороннем порядке были внесены изменения. В указанном пункте новой редакции проекта договора Организатор торгов дополнительно указал, что «В случае досрочного расторжения договора аренды Участка перечисленные в счет аренды денежные средства не возвращаются».

09.12.2013 г. обществом с ограниченной ответственностью «Северия» Организатору торгов был направлен Протокол разногласий к договору № 832 земельного участка от 14.11.2013 г., в котором Заявитель выразил несогласие по вышеуказанному пункту договора. Вместе с тем, указанный протокол Организатором торгов подписан не был.

В соответствии со статьей 421 Гражданского кодекса РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Понууждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена указанным Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

В соответствии со статьей 435 Гражданского кодекса РФ офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение.

Вместе с тем, согласно статье 435 Гражданского кодекса РФ оферта должна содержать существенные условия договора.

Согласно части 7 статьи 38.1 Земельного Кодекса РФ продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка определяет, в том числе существенные условия договора.

В соответствии с пунктом 9 части 10 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды.

Согласно пункту 1 статьи 432 Гражданского Кодекса РФ существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Из материалов жалобы следует, что в Извещении о проведении Аукциона содержались все существенные условия аренды земельного участка.

Вместе с тем Организатор торгов в нарушение положений статьи 435 Гражданского кодекса РФ направил ООО «Северия» проект договора в иной редакции.

При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 445 Гражданского кодекса РФ извещение о проведении торгов приравнивается к публичной оферте, в связи с чем у Организатора торгов отсутствовали основания для направления Заявителю новой оферты.

На основании изложенного, Комиссией Самарского УФАС России установлено, что Организатор торгов неправомерно направил обществу с ограниченной ответственностью «Северия» проект договора аренды земельного участка, не соответствующий проекту договора, размещенного на официальном сайте в составе аукционной документации, для подписания.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции Комиссия Самарского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Северия» обоснованной.