

РЕШЕНИЕ

21 июля 2016 г.

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающий перечень процедур в сферах строительства в составе:

Камнева Н. П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Калинина О.Ю. – и.о. начальника отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Рябышева Ю.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «Жилстрой Капитал» (далее – ООО «Жилстрой Капитал») на бездействия администрации г. Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области путем непроведения государственной регистрации договора аренды земельного участка, включенной в исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства, который утвержден Постановлением Правительства № 403 от 30.04.2014г., в присутствии:

администрации города Куйбышева – «...» (представитель по доверенности № б/н от 11.01.2016г.);

ООО «Жилстрой Капитал» - «...» (директор общества, сведения с сайта ФНС России от 21.07.2016г.)

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России) поступила жалоба ООО «Жилстрой Капитал» на бездействия администрации г. Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области путем непроведения государственной регистрации договора аренды земельного участка, включенной в исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства, который утвержден Постановлением Правительства № 403 от 30.04.2014г.

Заявитель сообщает следующее.

В городе Куйбышев НСО согласно приложения № 1 к постановлению администрации от 12.04.2016 № 389 17.05.2016 в 15:00 состоялся аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:34:013004:22.

По результатам проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, площадью 2000 кв.м. по адресу НСО г. Куйбышев ул. Ветка дом 8 под строительство многоквартирного жилого дома, победителем аукциона признан ООО «Жилстрой Капитал».

17.06.2016г. генеральный директор ООО «Жилстрой Капитал» получил договор аренды земельного участка, подписанный главой администрации г. Куйбышева

НСО.

28.06.2016г. генеральным директором ООО «Жилстрой Капитал» подписан договор аренды, который был лично сдан в канцелярию администрации г.Куйбышева НСО с сопроводительным письмом, на котором есть отметка с входящим номером.

На 12.07.2016 договор аренды не сдан на государственную регистрацию.

Заявитель просит обязать администрацию г. Куйбышева зарегистрировать подписанный договор в Росреестре.

Рассмотрев жалобу, представленные материалы и возражения администрации г. Куйбышева, Комиссия Новосибирского УФАС России установила следующее.

В соответствии с п.2 ч.1 ст. 18.1, антимонопольный орган рассматривает жалобы на акты и (или) действия (бездействие) федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления либо иных осуществляющих функции указанных органов органа или организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, должностных лиц указанных органов или организаций (далее - уполномоченный орган) при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с [частью 2 статьи 6](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее также - исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) в части, в том числе, нарушения установленных сроков осуществления процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Процедуры, связанные с предоставлением прав на земельный участок и подготовкой документации по планировке территории в отношении земельных участков, относящихся к землям населенных пунктов и имеющих вид разрешенного использования - жилищное строительство или жилищное и иное строительство, состоят из процедур, указанных в [п. п. 1 - 27](#) перечня процедур в сфере жилищного строительства, который утвержден постановлением Правительства РФ 30.04.2014 №304.

Процедура по государственной регистрации договора аренды земельного участка включена в исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства (п. 22).

В городе Куйбышев НСО согласно, приложения № 1 к постановлению администрации от 12.04.2016 № 389 17.05.2016г., в 15:00 состоялся аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:34:013004:22. Извещение № 130416/0306152/01 от 13.04.2016г. (открытый аукцион) Лот № 1, опубликованное на сайте <http://torgi.gov.ru/>.

В период, установленный для приема заявок и документов для участия в аукционе (с 14.04.2016 года по 13.05.2016 года), поступило 5 заявок. Все претенденты были признаны участниками аукциона, что подтверждается протоколом № 1 от 16.05.2016 года, направленным в Ваш адрес письмом от 15.07.2016г. № 01-01-45/3120, и

приняли участие в аукционе, который состоялся 17.05.2016г. Победителем аукциона признано ООО «Жилстрой Капитал» в лице генерального директора Шубина Алексея Олеговича, что подтверждается протоколом № 2 об итогах аукциона от 17.05.2016г.

28.06.2016г. заявитель передал в администрацию г. Куйбышева подписанный договор аренды (подтверждение - копия сопроводительного письма с отметкой о входящем номере регистрации канцелярией администрации) для дальнейшей государственной регистрации.

Согласно п. 1 ст. 432 Гражданского Кодекса Российской Федерации «Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

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».

Подписав договор № 62 аренды земельного участка от 30.05.2016 года, ООО «Жилстрой Капитал» согласилось с условиями данного договора, в частности с нормой п. 2.3. «Первый платеж по арендной плате производится Арендатором авансом за год в течение 10 дней, с даты заключения договора», являющейся существенной в силу действующего законодательства.

Согласно ч. 2 ст. 609 Гражданского Кодекса РФ, договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Следовательно, до 18.06.2016г. ООО «Жилстрой Капитал» должно было произвести оплату арендной платы авансом за год вперед в сумме 2 271 228 рублей 77 копеек, но до сегодняшнего дня оплата по указанным в договоре реквизитам не поступила.

По итогам проведенного аукциона по продаже права на заключение договора аренды вышеуказанного земельного участка между Администрацией города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области и ООО «Жилстрой Капитал» заключен договор № 62 аренды земельного участка от 30.05.2016 года. В администрацию города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области данный договор был возвращен 08.06.2016 года.

В соответствии со ст. 433 ГК РФ договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта.

Если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества (статья 224 ГК РФ).

Согласно [п. 2 ст. 26](#) Земельного кодекса Российской Федерации договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, заключенные на срок не более чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Согласно письму Федерального агентства кадастров объекта недвижимости № ВК/3095 от 16.07.2008г., земельный участок или часть земельного участка, предоставленные в аренду согласно договору, заключенному на срок не более одного года, не являются объектом недвижимости, права на которые подлежат государственной регистрации. Пункт 1.6 договора устанавливает срок его действия, а именно, 3 года, следовательно, регистрация земельного участка в данном случае необходима.

Проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра прав.

Согласно п. 3 ст. 433 ГК РФ, договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации.

Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» постановлено что, статья 8.1 ГК РФ содержит основополагающие правила государственной регистрации прав на имущество, подлежащие применению независимо от того, что является объектом регистрации (права на недвижимое имущество, доля в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью и др.). Данная норма распространяется на регистрацию в различных реестрах: Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Едином государственном реестре юридических лиц и т.д.

Для лиц, не являющихся сторонами сделки и не участвовавших в деле, считается, что подлежащие государственной регистрации права на имущество возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, а не в момент совершения или фактического исполнения сделки либо вступления в законную силу судебного решения, на основании которых возникают, изменяются или прекращаются такие права (пункт 2 статьи 8.1, пункт 2 статьи 551 ГК РФ). При этом с момента возникновения соответствующего основания для государственной регистрации права стороны такой сделки или лица, участвовавшие в деле, в результате рассмотрения которого принято названное судебное решение, не вправе в отношениях между собой недобросовестно ссылаться на отсутствие в государственном реестре записи об этом праве.

В силу статьи 165 ГК РФ несоблюдение требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность лишь в случаях, установленных законом. Согласно пункту 3 статьи 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. По смыслу пункта 1 статьи 164 ГК РФ (в редакции, действующей с 01.09.2013) в случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают для третьих лиц после ее регистрации.

Позиция Президиума ВАС РФ по данному вопросу изложена в Информационном письме от 25.02.2014 N 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными», в котором отмечено что, по смыслу статей 164, 165, пункта 3 статьи 433, пункта 2 статьи 651 ГК РФ государственная

регистрация договора осуществляется в целях создания возможности для заинтересованных третьих лиц знать о долгосрочной аренде.

Поскольку спорный договор не прошел необходимую государственную регистрацию, он не порождает тех последствий (статья 617 ГК РФ, пункт 1 статьи 621 ГК РФ), которые могут оказать влияние на права и интересы третьих лиц, не знавших о факте заключения договора аренды и о содержании его условий.

Вместе с тем, предоставив конкретный земельный участок в пользование арендатору на условиях подписанного сторонами договора, арендодатель принял на себя обязательство (статья 310 ГК РФ), которое должно надлежаще исполняться. К такому обязательству в отношении сторон должны применяться правила гражданского законодательства о договоре аренды.

Поэтому, если это не затронет прав третьих лиц, до окончания определенного соглашением срока пользования арендатор вправе пользоваться земельным участком, внося за него плату, установленную соглашением сторон. Арендодатель вправе требовать возврата земельного участка лишь по истечении срока действия договора аренды земельного участка или в иных случаях, когда обязательства сторон друг перед другом будут прекращены в общем порядке (статья 450 ГК РФ).

Вместе с тем, обязанность арендодателя по отношению к арендатору состоит в предоставлении последнему имущества в пользование, а обязанность арендатора - во внесении платежей за пользование этим имуществом.

Договор, будучи консенсуальным, считается исполненным с момента передачи арендатору имущества, являющегося предметом договора аренды во временное пользование (статьи 606, 611 и 614 Гражданского кодекса), то есть устанавливающим обязательственные отношения с момента достижения сторонами соглашения по существенным условиям (условия об объекте и размере арендной платы). Именно с момента согласования сторонами существенных условий, с соблюдением установленной федеральным законом формы сделки (простая письменная) договор признается заключенным и при отсутствии факта передачи имущества..." (Постановление ФАС Уральского округа от 24.09.2013 N Ф09-8882/13 по делу N А07-20240/2012).

В силу п. 2 ст. 433 Гражданского кодекса Российской Федерации, если в соответствии с законом для заключения договора необходима передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества. (Постановление ФАС Уральского округа от 14.09.2005 N Ф09-2954/05-СЗ по делу N А07-2897/05-Г-ГЛШ, Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 09.04.2013 по делу N А32-22492/2010).

В соответствии с п. 1 ст. 425 ГК РФ договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Согласно п. 1 ст. 433 ГК РФ договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта. Если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества (п. 2 ст. 433 ГК РФ).

Согласно ст. 606 ГК РФ арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное

пользование. Из приведенной статьи следует, что права и обязанности сторон возникают с момента заключения договора.

Кроме того, согласно п. 7.1. договора № 62 аренды земельного участка от 30.05.2016 года, «договор со дня его подписания сторонами одновременно приобретает силу акта приема-передачи, в соответствии с которым Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок, охарактеризованный и согласованный сторонами в главе 1 Договора».

Подписав договор № 62 аренды земельного участка от 30.05.2016 года, Администрация города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области выполнила свою часть условий договора, в то время как ООО «Жилстрой Капитал» не выполнило свою обязанность по оплате арендной платы. На основании вышеизложенного, договор нельзя считать состоявшимся, следовательно, у администрации не возникла обязанность совершать действия, направленные на оформление необходимой государственной регистрации данного земельного участка.

По указанию администрации, с момента внесения арендной платы по договору будет осуществлена процедура по государственной регистрации договора аренды земельного участка.

Процедура по государственной регистрации договора аренды земельного участка включена в исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства (п. 22). Однако, в то же время, законодательно не предусмотрено, в какие сроки орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченный на предоставление земельных участков, обязан обратиться с заявлением о кадастровом учете изменений предоставляемого участка.

Таким образом, в действиях администрации города Куйбышево Куйбышевского района Новосибирской области не усматриваются признаки нарушения порядка организации и проведения торгов, порядка заключения договоров по результатам торгов, договоров по результатам торгов, осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Жилстрой Капитал» на бездействия администрации г. Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области путем непроведения государственной регистрации договора аренды земельного участка включенной в исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства, который утвержден Постановлением Правительства № 403 от 30.04.2014г. необоснованной

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

