РЕШЕНИЕ

по делу № 02-13/18.1-16

г. Якутск

«16» февраля 2016 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

Ярыгиной О.А. – заместителя руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председателя Комиссии;

Ринчиновой А.Б. – главного государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии;

Халдеевой А.С. – старшего государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии;

При участии:

От заявителя – ООО «СахаРесурс-Дороги» по доверенности №01/2016 <***>;

От организатора торгов – надлежащим образом уведомлен, не явился.

Заинтересованные лица – представитель Уполномоченного по защите прав предпринимателей в РС (Я) по доверенности <***>; <***>, <***>

Рассмотрев жалобу ООО «СахаРесурс-Дороги» на действия организатора торгов при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (извещение о проведении торгов на право аренды земельных участков №140116/0115722/01 от 14.01.2016 г.),

УСТАНОВИЛА:

26 января 2016 года поступила жалоба вх. № 353э ООО «СахаРесурс-Дороги» на действия организатора торгов Комитет земельных и имущественных отношений Нерюнгринского района Республики Саха (Якутия) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (извещение №140116/0115722/01 от 14.01.2016 г.), с кадастровым номером 14:19:209001:683, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г.Нерюнгри, п.Серебряный Бор, в 690 м. на северо-запад от пересечения автодороги на НГРЭС с автомагистралью «Лена-Невер-Якутск» (М-56).

Заявитель полагает, что действия организатора торгов нарушают положения права заявителя, а также иных участников аукциона по следующим основаниям:

1. Пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрены случаи, при которых земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, а именно в случае, если земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды (пп.7 п.8 статьи 39.11. ЗК РФ). 26.08.2013 г. между Комитетом земельных и имущественных отношений Нерюнгринского района и ООО «СахаРесурс» заключен договор аренды земельного участка №367.

Предметом аренды в рамках данного договора является земельный участок с кадастровым номером 14:196209001:683 общей площадью 831 кв.м.

Несмотря на срок аренды, установленный договором с 26.07.2013 года до 08.07.2014 года, по окончании срока Арендатор продолжает пользоваться земельным участком до настоящего времени. При этом, арендодатель о пользовании арендатором указанным земельным участком не возражает. Ни арендатор, ни арендодатель не заявляли об отказе от дальнейшего продолжения правоотношений по аренде земельного участка, ни об отказе от исполнения договора; арендатор требования принять арендованный им земельный участок арендатору не заявлял; требования вернуть переданный в аренду земельный участок арендатору арендодатель также не заявлял.

Указанное выше обстоятельство подтверждает то, что договор аренды считается возобновленным на неопределенный срок в соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающей, что 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.

Такой договор может быть прекращен в любое время по инициативе каждой из сторон с обязательным предупреждением другой стороны за три месяца (пункт 2 статьи 610 Кодекса), Стороны указанным порядком не воспользовались.

Пользование земельным участком с кадастровым номером 14:19:209001:683 в настоящее время ООО «СахаРесурс-Дороги» Комитетом не ограничено, уведомлений о расторжении договора не получено. Более того, Комитет земельных и имущественных отношений Нерюнгринского района в письме от 29.12.2015 года на имя заинтересованного лица указывает на то, что претензий в адрес ООО «СахаРесурс-Дороги» по окончании договора аренды не направлялись.

Между тем, без предупреждения о прекращении договора, предусмотренного статьей 610 ГК РФ, Комитет размещает на сайте извещение о проведении 15 февраля 2016 года торгов на арендуемый земельный участок, которым продолжает пользоваться Арендатор.

Все указанные правила передачи земельного участка при аналогичных обстоятельствах изложены в судебной практике, согласно которой подтверждено, что только наличие или отсутствие возражений Арендодателя против продолжающегося использования арендованного имущества арендатором по истечении срока договора являются юридически значимыми для решения вопроса о возобновлении или не возобновлении договора на прежних условиях на неопределенный срок. Поэтому направление арендодателем арендатору

уведомления, содержащего отказ от продления договорных отношений на прежних условиях, и получение такого уведомления арендатором означают прекращение договорных отношений. И наоборот, если арендатор, уведомивший арендодателя об отказе от договора при этом продолжает пользоваться арендованным имуществом, а арендодатель не возражает против такого использования, то это свидетельствует о возобновлении договора на прежних условиях на неопределенный срок. Заявитель также приводит судебную практику.

Таким образом, арендодатель в нарушении статьи 621, 610 ГК РФ и п.8 ст.39.11 ЗК РФ разместил извещение о проведении аукциона, при наличии еще действующего и не прекращенного договора аренды с ООО «СахаРесурс-Дороги».

2. В извещении отсутствует информация о наличии заключенного договора аренды с третьим лицом с непрекращенным сроком действия, который предполагает продление как минимум еще в течении 3 (трех) месяцев с даты уведомления о расторжении договора Арендодателем.
3. Кроме того в извещении отсутствует информация о том, что доступ к земельному участку с кадастровым номером 14:19:209001:384, который принадлежит на праве собственности ООО «Сахаресурс-Дороги». Вопрос о пользовании частью земельного участка ООО «СахаРесурс-Дороги» для проезда к участку 14:19:209001:683 Комитетом с собственником до даты объявления аукциона не разрешался. Иной, не обремененный правами третьих лиц проезд к земельному участку 14:19:209001:683 отсутствует, так как по всем его смежным границам расположены территории с зарегистрированными правами собственности на земельные участки. Сведения о наличии каких-либо установленных сервитутов для беспрепятственного пользования территорией в извещении о проведении аукциона отсутствует, в связи с чем считаем, что организатор торгов не в полном объеме доводит информацию до потенциальных участников о реализации продаваемого им права аренды, в связи с чем нарушает порядок организации аукциона.
4. Предполагается, что все существенные условия, в том числе и о наличии каких-либо препятствий в пользовании или иных обременений должны быть отражены в проекте договора аренды, который в соответствии с п.22 ст.39.11 ЗК РФ, является обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению. Однако, на указанном сайте, такой проект договора отсутствует.

С учетом изложенных обстоятельств, в порядке предусмотренном п.16-20 ст.18.1 ФЗ «О защите конкуренции», Заявитель просит рассмотреть доводы жалобы, и в порядке, предусмотренном п.3.1 части 1 статьи 23 закона выдать организатору продажи обязательное для исполнения предписание об аннулировании торгов, ввиду наличия оснований предусмотренных пп.7 п.8 ст.39.11 ЗК РФ, а именно земельный участок не может быть предметом аукциона, так как предоставлен на праве аренды по договору №367 от 26.08.2013 г. и считается на момент публикации извещения действующим.

Комитет земельных и имущественных отношений Нерюнгринского района представил следующие сведения.

26.08.2013 года между ООО «СахаРесурс-Дороги» и Комитетом был заключен договор №367 аренды земельного участка для организации проезда по

территории к зданию гаража с мастерской. В период заключения и действия данного договора у сторон разногласий не возникло. Срок действия данного договора составил 26.07.2013 г. по 08.07.2014 г.

В соответствии с п.421 ГК РФ, граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами. Статья 422 ГК РФ предусматривает, что договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами, действующим в момент его заключения. Законом или договором может быть предусмотрено, что окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по договору (ст.425 ГК РФ).

Согласно ст.610 ГК РФ, договор аренды заключается на срок, определенный договором. Так, согласно условиям договора №367 аренды земельного участка от 26.08.2013 срок действия договора окончился 08.07.2014 г. и на сегодняшний день действующим не является. Более того, условиями договора предусмотрено, что действие договора прекращается по окончании срока действия данного договора и пролонгации не подлежит. При этом, арендатор обязан по окончании срока действия данного договора передать земельный участок по акту приема-передачи.

В связи с этим, в адрес ООО «СахаРесурс-Дороги» было направлено письмо от 11.01.2016 №04 о передаче Комитету земельный участок, арендованный по договору №367 от 26.08.2013, по акту приема-передачи в срок до 20.01.2016 г. Требования Комитета до настоящего времени исполнены не были.

Дополнительно, Комитетом было проведено обследование данного земельного участка, в ходе которого установлено, что земельный участок используется не по целевому назначению. Так, данный земельный участок используется фактически ООО «СахаРесурс-Дороги» под стоянку большегрузных транспортных средства, хотя по условиям договора №367 аренды земельного участка от 26.08.2013 г. земельный участок предоставлен для организации проезда по территории к зданию гаража с мастерской.

Комитет приложил к своим пояснениям копию письма №04 от 11.01.2016 г; копию акта обследования, копия постановления от 26.01.2016 г. №49; копию акта сверки между Комитетом и ООО «СахаРесурс-Дороги».

Комиссия УФАС по РС (Я) по рассмотрению дела, изучив материалы дела и доказательства, приходит к следующим выводам:

14.01.2016 г. на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru опубликовано извещение №140116/0115722/01.

В соответствии с информацией, размещенной на www.torgi.gov.ru, аукцион проводится на основании Постановление НРА №2249 от 28.12.2015. Дата начала приема заявок – 14.01.2016 г., дата окончания приема заявок – 09.02.2016 г.

В соответствии с извещением, предметом аукциона является право заключения

договора аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности:

1) Лот 1 - земельный участок, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), г.Нерюнгри,пгт Серебряный Бор, п.Серебряный Бор, в 690 м на северо-запад от пересечения автодороги на НГРЭС с автомагистралью «Лена» Невер-Якутск» (М-56).

Порядок проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регулируется Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ)

В частности, порядок организации и проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности установлен статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу было направлено сторонам 26.01.2016 г. исх.письмом №02/328, рассмотрение жалобы по существу было назначено на 04.02.2016 г.

1. Касательно наличия заключенного договора аренды с третьим лицом.

В соответствии с п.7 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности не может быть предметом аукциона, в том числе если:

- земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды.

Договор №367 аренды земельного участка от 26.08.2013 г. содержит в том числе следующие пункты:

1. Арендатор использует земельный участок в следующих целях: для организации проезда по территории к зданию гаража с мастерской;
1. Разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;
1. Земельный участок не обременен сервитутами;

2.1 Срок действия договора установлен с 26.07.2013 г. по 08.07.2014 г. и распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 26.07.2013 г.

2.3 По истечении срока, предусмотренного п.2.1 Договора, Договор прекращает свое действие, и Арендатор обязуется передать земельный участок по акту приема-передачи Арендодателю в надлежащем виде.

6.2. Договор прекращает свое действие по окончании срока действия Договора и пролонгации на новый срок не подлежит;

6.3 Договор прекращает свое действие по соглашению сторон;

6.4. Все дополнения и изменения к Договору, а также расторжение Договора

оформляется сторонами дополнительным соглашением, подписанным уполномоченными на то лицами.

В соответствии с п.2 статьи 621 ГК РФ, 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 (статья 610).

Согласно п.2 ст. 610 ГК РФ, в этом случае 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.

Акт приема-передачи земельного участка стороны до момента опубликования извещения не подписали. Комитет направил письмо о передаче земельного участка в адрес ООО «СахаРесурс-Дороги» только 11.01.2016 г., письмом исх.№04 с требованием передачи земельного участка в срок до 20.01.2016 г. В соответствии с п.2 ст.610 ГК РФ, Комитету требовалось расторгнуть договор за три месяца до начала процедуры проведения аукциона.

В соответствии с представленным актом сверки между Комитетом и ООО «СахаРесурс-Дороги», за период с 26.07.2013 г. по 31.12.2015 г., по договору аренды земельного участка №367 от 26.08.2013 года и фактическое использование земельного участка, общая сумма задолженности ООО «СахаРесурс-Дороги» составила 43 793 ,63 рублей. На рассмотрении дела, представитель ООО «СахаРесурс-Дороги» представил копию платежного поручения №1529 от 14.12.2015 г. на сумму 43793,63 рублей.

Таким образом, стороны не отрицают факта фактического использования спорного земельного участка после окончания сроков действия договора, соответственно в период до направления акта приема-передачи земельного участка договор фактически действовал.

Следовательно, Комитет земельных и имущественных отношений Нерюнгринского района, опубликовав извещение о проведении аукциона №140116/0115722/01, не учел то обстоятельство, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности не может быть предметом аукциона, если земельный участок предоставлен на праве аренды.

2. Касательно отсутствия сведений об обременениях или ограничениях на земельном участке в извещении, в проекте договора аукциона.

Как следует из ч. 1 ст.274 ГК РФ, Собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

В соответствии с ч.9 ст.23 Земельного кодекса РФ сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Согласно ч.1 ст.27 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним государственная регистрация сервитутов проводится в Едином государственном реестре прав на основании заявления собственника недвижимого имущества или лица, в пользу которого установлен сервитут, при наличии у последнего соглашения о сервитуте. Сервитут вступает в силу после его регистрации в Едином государственном реестре прав.

С заявлением о государственной регистрации сервитута, установленного в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, также вправе обратиться лицо, которому земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения либо безвозмездного пользования или аренды на срок более чем один год.

Таким образом, поскольку арендатор земельного участка не является обладателем вещного права и в случае невозможности использования недвижимого имущества по назначению в отсутствие сервитута не лишен возможности разрешения вопроса об установлении сервитута через арендодателя.

Заявителем было представлено заключение кадастрового инженера ООО «СахаГЕОЗЕМ» по обследованию земельных участков. В соответствии с которым, земельный участок с кадастровым номером 14:19:209001:683 образован в нарушение ч.6 ст. 11.9 Земельного кодекса РФ в соответствии с которой, образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ. Земельный участок с кадастровым номером 14:19:209001:683 имеет очевидные недостатки землепользования – отклонения от оптимальных размеров, неудобства в размещении, смежные границы земельных участков, отрицательно влияющих на использование земли. Наибольшее удобство в пользовании земельным участком с кадастровым номером 14:19:209001:683 имеет собственник земельного участка с кадастровым номером 14:19:209001:384.

Как следует из материалов дела, земельный участок с кадастровым номером 14:19:209001:683, выставленный на аукцион, обременений (ограничений) не имеет, что подтверждает выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 27.11.2015 г.

Таким образом, довод заявителя о том, что в извещении отсутствуют сведения о наличии каких-либо установленных сервитутов для беспрепятственного пользования территорией, в связи с чем нарушается порядок организации

аукциона, Комиссией не принимается.

3. Касательно отсутствия проекта договора аренды земельного участка к извещению.

В соответствии с ч.19 ст.39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном правительством российской Федерации не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Таким сайтом является www.torgi.gov.ru согласно постановлению Правительства РФ от 10.09.2012 г. №909.

В соответствии с ч.22 ст.39.11 Земельного кодекса РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Как следует из данных сайта www.torgi.gov.ru, проект договора аренды земельного участка к извещению отсутствует.

26.01.2016 г. Нерюнгринской районной администрацией было принято постановление №49 «Об отмене аукциона по продаже права аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Нерюнгринский район» с кадастровым номером 14:19:209001:683. В последствие 27.01.2016 г. информационное сообщение об отмене аукциона по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером 14:19:209001:683 было размещено на официальных сайтах www.torgi.gov.ru, www.neruadmin.ru и в «Бюллетене органов местного самоуправления Нерюнгринский район».

Следовательно, Комиссия предписание не выдает.

Дополнительно, 22.01.2016 г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) поступила жалоба ООО «Успех плюс» (вх.№298э) на действия организатора торгов Комитета земельных и имущественных отношений Нерюнгринского района Республики Саха (Якутия) на право аренды земельного участка (извещение №140116/0115722/01). Решение по делу №02-08/18.1-16 было изготовлено в полном объеме 02.02.2016 г.

Исходя из вышеуказанного, Комиссия УФАС по РС (Я) приходит к выводу, что Комитетом земельных и имущественных отношений Нерюнгринского района Республики Саха (Якутия) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (извещение о проведении торгов на право аренды земельных участков №140116/0115722/01) была нарушена процедура проведения аукциона, предусмотренная статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», на основании вышеизложенного, руководствуясь ст.23, ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «СахаРесурс-Дороги» на действия Комитета земельных и имущественных отношений Нерюнгринского района Республики Саха (Якутия) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (извещение о проведении торгов на право аренды земельных участков №140116/0115722/01) обоснованной;
2. Признать Комитет земельных и имущественных отношений Нерюнгринского района Республики Саха (Якутия) нарушившей порядок организации торгов;
3. Предписание не выдавать.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.