

РЕШЕНИЕ

по делу № 007/10/18.1-355/2019 о нарушении процедуры торгов
и порядка заключения договоров

08 августа 2019 года г. Нальчик

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе Председателя Комиссии и Членов Комиссии,

при участии:

от ООО «Антей»: «...» по доверенности от 01.07.2019;

от муниципального казенного учреждения «Департамент городского имущества и земельных отношений Местной администрации г.о. Нальчик»: «...» по доверенности от 07.08.2019 № 1-08/3431,

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее – Управление) 29.07.2019 поступила жалоба ООО «Антей» (далее – Заявитель) на действия муниципального казенного учреждения «Департамент городского имущества и земельных отношений Местной администрации г.о. Нальчик» (далее – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:09:0102060:729 общей площадью 1 146 кв.м., расположенного по адресу: г. Нальчик, ул. Пачева, д. б/н (между ул. Толстого и ул. Ахохова) по извещению на сайте <https://torgi.gov.ru> №110719/11818475/02 от 11.07.2019 (далее – жалоба).

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) Управление уведомлением от 29.07.2019 № 06/2837 приостановило процедуру аукциона до рассмотрения жалобы по существу. Заседания Комиссии по рассмотрению жалобы состоялись 05.08.2019 и 08.08.2019.

Заявитель обжалует неправомерное, по его мнению, проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося во владении и пользовании ООО «Антей» на основании возобновленного на неопределенный срок договора аренды от 04.05.2016.

Представитель Организатора торгов возражал против доводов Заявителя и просил признать жалобу необоснованной.

Исследовав имеющиеся документы, а также заслушав и проанализировав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Управления установила следующее.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 №

131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского округа относятся владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа.

Согласно абзацу 2 пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления городского округа в отношении земельных участков, расположенных на территории городского округа.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с постановлением Местной администрации городского округа Нальчик от 10.07.2019 № 1079 муниципальному казенному учреждению «Департамент городского имущества и земельных отношений Местной администрации г.о. Нальчик» поручено подготовить необходимый пакет документов и провести аукцион на право аренды земельного участка с кадастровым номером 07:09:0102060:729, расположенного по адресу: г. Нальчик, ул. Пачева, д. б/н (между ул. Толстого и ул. Ахохова), площадью 1 146 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов; разрешенное использование - улично-дорожная сеть; государственная собственность не разграничена.

Извещение № 110719/11818475/02 размещено 11.07.2019 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> и на официальном сайте Местной администрации городского округа Нальчик <http://admnalchik.ru>.

Извещением установлен срок действия договора – 1 год, начальный размер годовой арендной платы определен в размере 1 508 700 руб. на основании отчета ООО «Оценка Консалтинг Аудит» от 03.07.2019 по определению рыночной стоимости годовой арендной платы и распоряжения Организатора торгов от 11.07.2019 № 661, сумма задатка – 1 508 700 руб., «шаг» аукциона – 45 261 руб.

Срок подачи заявок – с 12.07.2019 по 07.08.2019, дата проведения аукциона – 12.08.2019.

Как сообщил представитель Организатора торгов, на момент рассмотрения жалобы заявок на участие в обжалуемом аукционе не поступало.

Согласно доводам Заявителя, изложенным в письменной жалобе и поддержанным представителем Заявителя на заседании Комиссии Управления, 04.05.2016 по результатам проведенных торгов на основании протокола от 18.04.2016 с ООО «Антей» заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 07:09:0102060:729 сроком на три года; однако, поскольку в адрес ООО «Антей» письменных уведомлений о прекращении обязательств по договору не поступало, договор согласно пункту 2.1 договора аренды считается возобновленным на неопределенный срок, в связи с чем проведение обжалуемого аукциона

затрагивает права и законные интересы Заявителя.

Организатор торгов, возражая против заявленного довода жалобы, пояснил, что ввиду того, что Организатор торгов за один месяц до истечения срока действия договора направил в адрес ООО «Антей» уведомление о прекращении договорных отношений, договор в силу пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса РФ не может считаться возобновленным; кроме того, с ООО «Антей» на основании письма последнего от 28.05.2019 № 6 (вх. от 30.05.2019 № 1-09/721) был составлен акт сверки расчетов по договору № 3933-ФЗ аренды земельного участка от 04.05.2016 за период с 01.05.2016 по 28.05.2019, на основании которого Заявителю возвращена переплата в размере 96 917 руб.81 коп.

Оценив фактические обстоятельства спора в совокупности с представленными доказательствами и положениями применимого законодательства, Комиссия Управления приходит к выводу о необоснованности жалобы ввиду следующего.

Пункт 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ содержит перечень случаев, когда земельный участок не может быть предметом аукциона, одним из которых является случай, когда земельный участок предоставлен на праве аренды (подпункт 7). Уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 названной статьи (пункт 24 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ).

В силу пункта 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 (статья 610 Гражданского кодекса Российской Федерации). Данное условие воспроизведено в пункте 2.1 договора № 3933-ФЗ аренды земельного участка от 04.05.2016.

В соответствии с пунктом 1 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды заключается на срок, определенный договором. Согласно пункту 1 статьи 46 Земельного кодекса РФ аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Договором № 3933-ФЗ аренды земельного участка от 04.05.2016 предусмотрен срок действия договора – три года.

Материалами рассмотрения жалобы подтверждается, что письмом от 01.04.2019 № 45-1-08/1475, полученным Заявителем посредством почтовой связи 27.05.2019, Организатор торгов выразил свое несогласие на продолжение арендных отношений по истечении срока действия договора (03.05.2019). При таких условиях пункт 2 статьи 621 Гражданского кодекса РФ не подлежит применению к спорным правоотношениям.

Кроме того, правило пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса РФ является общим, а специальными нормами земельного законодательства предусмотрены иные правила предоставления земельных участков в аренду.

Согласно пункту 15 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации арендатор земельного участка, находящегося в государственной или

муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

Как следует из разъяснений, данных в пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», договор аренды государственного или муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды (статья 422 Гражданского кодекса Российской Федерации).

01.03.2015 Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 171-ФЗ) в Земельный кодекс Российской Федерации введены положения, предусматривающие обязательность проведения торгов при заключении договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а именно пункт 1 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ.

Как следует из материалов рассмотрения жалобы, договор № 3933-ФЗ аренды земельного участка заключен 04.05.2016 на торгах, проводимых в форме аукциона (извещение на сайте <http://torgi.gov.ru> № 110316/11818475/12, протокол о результатах открытого аукциона от 18.04.2016), то есть после введения в действие Закона № 171-ФЗ.

Таким образом, заключенный в 2016 году договор аренды земельного участка прекращен по истечении срока его действия, и его возобновление на неопределенный срок на основании пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации противоречит требованиям Земельного кодекса РФ.

Доказательств предоставления земельного участка на праве аренды, что влечет правовые последствия, предусмотренные пунктами 8, 24 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, в материалах рассмотрения жалобы не имеется.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Антей» на действия муниципального казенного учреждения «Департамент городского имущества и земельных отношений Местной администрации г.о. Нальчик» при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:09:0102060:729 общей площадью 1 146 кв.м., расположенного по адресу: г. Нальчик, ул. Пачева, д. б/н (между ул. Толстого и ул. Ахохова) по извещению на сайте <https://torgi.gov.ru> №110719/11818475/02 от 11.07.2019 необоснованной.

2. Отменить приостановление аукциона, введенное уведомлением Управления от 29.07.2019 № 06/2837.

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии