



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Ростовской области**

пр. Ворошиловский, 2/2, офис 403
г. Ростов-на-Дону, 344006
тел. (863) 263-31-04, факс (863) 240-99-59
e-mail: to61@fas.gov.ru

25.12.14 № 25090/04

На № _____ от _____

Заявитель:

ООО «Армада»
347512, Ростовская область,
Орловский район, п. Орловский,
ул. Южная 2 б
тел./факс: 8(86375) 33753
E-mail: armada@orlovsky.donpac.ru

Организатор торгов:

Комитет по имуществу Орловского района
Ростовской области
347510, Ростовская область,
Орловский район, п. Орловский,
ул. Пионерская, 70
телефон/факс: 8(86375) 31-2-69
E-mail: admkui@orlovsky.donpak.ru

**РЕШЕНИЕ
по делу №2553/04**

25 декабря 2014 г.

г. Ростов-на-Дону

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председатель Комиссии:

Коренченко К.А. – заместитель руководителя –
начальник отдела контроля органов власти

Члены Комиссии:

Частников В.Л. – заместитель начальника
отдела контроля органов власти

Перетяткина О.П. – специалист 1 разряда
отдела контроля органов власти,

рассмотрев жалобу ООО «Армада» (вх.№24959 от 23.12.2014г.) на действия организатора торгов – Комитета по имуществу Орловского района Ростовской области (далее по тексту – КУИ Орловского района) при проведении аукциона по продаже прав аренды земельных участков с кадастровыми №№ 61:29:0600009:207 (лот№1) 61:29:0600009:208 (лот №2), находящихся в государственной собственности сроком на 10 лет (далее по тексту – торги), в присутствии представителей ООО «Армада» по доверенности – Максимовой Р.В., Стасюк Л.В.; председателя КУИ Орловского района – Псюкало П.П.,

УСТАНОВИЛА:

010724

В Ростовское УФАС России 23.12.2014г. (вх.№ 24959) поступила жалоба ООО «Армада» о нарушении КУИ Орловского района порядка проведения торгов.

В названной жалобе указывается на следующее:

19.12.2014г. КУИ Орловского района проводились торги в форме аукциона по продаже прав аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности сроком на 10 лет. Предмет торгов: земельные участки сельскохозяйственного назначения, лот №1 – земельный участок с кадастровым № 61:29:0600009:207, начальный размер годовой арендной платы – 20 266 рублей; лот №2 – земельный участок с кадастровым № 61:29:0600009:208, начальный размер годовой арендной платы – 39 528 рублей.

В торгах принимали участие 4 претендента: СПК «Советский», ООО «Армада», ИП глава к(ф)х Басов А.Н., ИП Мусаатаев К.Б.

Результат вскрытия конвертов показал, что ООО «Армада» предложило самую высокую цену за аренду данных земельных участков

Однако, после вскрытия конвертов, организатор торгов предложил ИП главе К(Ф)Х Басову А.Н. повысить ценовое предложение. ИП глава К(Ф)Х Басов А.Н. воспользовался предоставленной ему возможностью и увеличил ценовое предложение, в связи с чем был признан победителем торгов.

Как полагает заявитель, данные действия являются нарушением п.п. «в» п. 24 Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 N 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» (далее по тексту – Правила №808), согласно которому победителем конкурса признается участник торгов, предложивший наибольшую цену или наибольший размер арендной платы при условии выполнения таким победителем условий конкурса, а победителем аукциона, закрытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, - участник торгов, предложивший наибольшую цену или наибольший размер арендной платы.

Уведомлением №2553/04 о поступлении жалобы ООО «Армада» у КУИ Орловского района была запрошена документация к торгам со всеми приложениями и пояснения относительно доводов заявителя.

Комиссия Ростовского УФАС России, изучив материалы настоящего дела, заслушав участвующих в деле лиц, приходит к следующим выводам.

Как следует из представленных КУИ Орловского района документов и информации в соответствии с решениями КУИ Орловского района от 11.11.2008 № 513 и № 514 и на основании объявления о наличии свободных земельных участков в газете «Степные зори» от 30.09.2008 №79 и в связи с отсутствием других претендентов, индивидуальному предпринимателю главе крестьянского фермерского хозяйства Басову Александру Николаевичу сроком на 5 лет для сельскохозяйственного производства были предоставлены в аренду из земель сельскохозяйственного назначения следующие земельные участки:

- общей площадью 43,9 га, с кадастровым номером 61:29:600009:208, расположенный по адресу: Ростовская область, Орловский район, примерно в 3,2 км по направлению на запад от ориентира х. Веселый (договор аренды № 57 от 11.11.2008, дата регистрации 27.05.2009);

- общей площадью 24,4 га, с кадастровым номером 61:29:600009:207, расположенный по адресу: Ростовская область, Орловский район, примерно в 4,0 км по направлению на запад от ориентира х. Веселый (договор аренды № 58 от 11.11.2008, дата регистрации 27.05.2009).

В связи с окончанием срока действия вышеуказанных договоров аренды земельных участков, КУИ Орловского района 05.11.2014 было принято решение №364 о проведении аукциона по продаже права аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения:

- Лот №1 земельный участок общей площадью 24,4 га, с кадастровым номером 61:29:600009:207, расположенный по адресу: Ростовская область, Орловский район, примерно в

4,0 км по направлению на запад от ориентира х. Веселый, начальный размер годовой арендной платы - 20266 рублей;

-Лот №2 земельный участок общей площадью 43,9 га, с кадастровым номером 61:29:600009:208, расположенный по адресу: Ростовская область, Орловский район, примерно в 3,2 км по направлению на запад от ориентира х. Веселый, начальный размер годовой арендной платы – 39528 рублей.

Объявление о проведении аукциона опубликовано в районной газете «Степные зори» 11.11.2014 № 90 (10205), дата проведения аукциона 19.12.2014 года.

В соответствии с протоколом №1 и протоколом №2 приема заявок от 15.12.2014 на участие в торгах по двум лотам было подано 4 заявки, а именно: СПК «Советский», ООО «Армада», ИП Мусаатаев К.Б. и ИП глава К(Ф)Х Басов А.Н.

В результате проведения торгов, по лоту №1, при начальном размере годовой арендной платы - 20266 рублей, участниками торгов были предложены следующие цены:

ИП глава к(ф)х Басов А.Н.- 25000 рублей

СПК «Советский»- 44100 рублей

ООО «Армада» -58070 рублей

ИП глава к(ф)х Мусаатаев К.Б.-41500 рублей.

По лоту №2, при начальном размере годовой арендной платы -39528 рублей, участниками торгов были предложены следующие цены:

ИП глава к(ф)х Басов А.Н.- 45000 рублей

СПК «Советский»- 79020 рублей

ООО «Армада» -105100 рублей

ИП глава к(ф)х Мусаатаев К.Б.-81500 рублей.

Согласно п. 3 ст. 22 Земельного кодекса РФ по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 35, пунктом 1 статьи 36 и статьей 46 ЗК РФ.

Преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок также установлено частью 1 статьи 621 Гражданского кодекса РФ. Данное право возникает при наличии следующих условий: надлежащее исполнение арендатором своих обязательств по договору, наличие письменного уведомления арендодателя о намерении заключить новый договор аренды в разумный срок до окончания действия договора аренды, согласие арендатора на заключение договора аренды на новый срок на условиях, на которых арендодатель предполагал заключить договор аренды с другим арендатором, тождественность условий аренды (наличие равных условий аренды имущества).

Согласно п.п. 3,4 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»:

Поскольку положения, предусматривающие обязательность проведения торгов, не лишают арендатора государственного или муниципального имущества принадлежащего ему в силу статьи 621 ГК РФ преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок, такой арендатор вне зависимости от того, являлся ли он участником указанных торгов, вправе потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному на торгах договору.

Удовлетворению такого требования не препятствует отсутствие государственной регистрации договора аренды с победителем торгов. Судебный акт, которым иск о переводе прав и обязанностей удовлетворен, является основанием для внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП).

Вместе с тем, если арендодатель до заключения договора аренды с победителем торгов предложил арендатору заключить с ним договор аренды на условиях, предложенных победителем торгов, а арендатор отказался от заключения договора либо не принял этого предложения в названный в нем срок, суд отказывает такому арендатору в защите его преимущественного права (статья 10 ГК РФ). При этом если срок, в течение которого арендатор может принять данное

предложение, не установлен арендодателем (статья 440 ГК РФ), он определяется с учетом абзаца второго пункта 5 статьи 448 ГК РФ, согласно которому договор аренды, заключаемый по результатам торгов, должен быть подписан сторонами не позднее двадцати дней или иного указанного в извещении срока после завершения торгов и оформления протокола.

Если договор аренды с победителем торгов не заключен в связи с реализацией арендатором преимущественного права, правила пункта 5 статьи 448 ГК РФ о последствиях уклонения от заключения договора не применяются. Уплаченный победителем торгов задаток подлежит возврату (пункт 1 статьи 1102 ГК РФ).

В этом случае, а также в случае удовлетворения судом требований арендатора о переводе прав и обязанностей по заключенному на торгах договору победитель торгов вправе требовать возмещения убытков, связанных с участием в торгах, если информация о наличии лица, обладающего преимущественным правом на заключение договора аренды, не была включена в извещение об их проведении. При этом судам следует учитывать, что отсутствие в извещении о проведении торгов такой информации не является основанием для признания торгов недействительными (Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»).

С учетом изложенного жалобу ООО «Армада» (вх.№24959 от 23.12.2014г.) надлежит признать необоснованной.

Руководствуясь ч.20 ст. 18.1 ст. 23 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Армада» (вх.№24959 от 23.12.2014г.) необоснованной.

Председатель Комиссии:

К.А. Коренченко

Члены Комиссии:

В.Л. Частников

О.П. Перетяткина

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Вопрос рассмотрен и решен

В.Л. Частников
Васильев С.Б.

Председатель д.и.и. Орденов
директор ООО «Армада»