

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 2964
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 30.03.2015

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

Иванюженко К.В. – и.о. заместителя руководителя – начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Голованов А.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Мантиков А.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Управления землепользования администрации Сергиево-Посадского муниципального района Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 110215/1073062/02 (лот № 3) (далее – Аукцион), в присутствии лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 08.07.2014 № 51-д; от Заявителя – <...>, по доверенности от 30.01.2015, на бланке № 69 АА 1456674, зарегистрированной за в реестре за № 2-303, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», после объявленного перерыва с 27.03.2015 по 30.03.2015,

УСТАНОВИЛА:

Правила организации и проведения Аукциона установлены статьей 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Московским областным УФАС России в установленном порядке в адрес заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы, Организатор торгов неправоммерно включил в проект договора аренды земельного участка, заключаемого по итогам Аукциона (далее – Проект договора) следующие требования:

1. Пунктом 3.2. Проекта договора установлено требование о внесении арендной платы в полном объеме до 15 сентября текущего года, если иное не установлено законодательством. По мнению Заявителя указанное требование противоречит части 3 статьи 15 закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» (далее – Закон о регулировании земельных отношений).

2. Пункт 4.4.3 Проекта договора обязывает арендатора в течении трех лет с момента подписания акта приема-передачи земельного участка осуществить строительство индивидуального жилого дома. В случае неисполнения указанного условия арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды земельного участка. В силу того, что вид разрешенного использования земельного участка указан в Аукционной документации как «для ведения личного подсобного хозяйства», Заявитель полагает, что установление такого требования ограничивает его право использовать земельный участок для возведения иных построек или выращивания сельскохозяйственных культур. Также, по мнению Заявителя, указанное требование ограничивает его в праве на возведение индивидуального жилого дома в течение всего срока действия договора аренды земельного участка, который составляет 4 года 11 месяцев.

3. Право выкупа земельного участка в соответствии с пунктом 4.4.4 Проекта договора у арендатора возникает не ранее чем через 5 лет после регистрации права собственности на жилой дом. Заявитель полагает, что указанное положение Проекта договора не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации и ограничивает его право на выкуп земельного участка сразу после регистрации соответствующих прав.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Порядок оплаты, установленный Проектом договора, не противоречит законодательству Московской области. Вместе с тем, Организатор торгов готов внести изменения в пункт 3.2 Проекта договора.

2. Земельный участок с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный на землях поселений, может использоваться только для возведения индивидуального жилого дома. Трехлетний срок постройки жилого дома, установленный пунктом 4.4.3 Проекта договора, соответствует требованиям статьи 45 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Довод Заявителя признал, сообщил о намерении внести изменения в пункт 4.4.4 Проекта договора.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. Частью 3 статьи 15 Закона о регулировании земельных отношений установлено, что порядок и условия внесения арендной платы определяются договором аренды земельного участка. Юридические лица, а также граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, вносят арендную плату ежеквартально до 15 числа

последнего месяца текущего квартала, физические лица – ежемесячно, не позднее 10 числа текущего месяца.

Комиссией осмотрен подлинник Аукционной документации, содержащий Проект договора.

Согласно пункту 3.2 Проекта договора, арендная плата вносится арендатором в полном объеме до 15 сентября текущего года, если иное не установлено законодательством.

Частью 3 статьи 15 Закона о регулировании земельных отношений установлен иной порядок внесения платы хозяйствующими субъектами и физическими лицами.

Требование о внесении арендной платы единовременно в полном объеме не соответствует требованиям Закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области».

Довод заявителя обоснован.

2. Пунктом 4.4.3 Проекта договора установлено, что в течение трех лет с момента подписания акта приема-передачи земельного участка, арендатор обязан осуществить строительство индивидуального жилого дома. Если в указанный срок строительство не будет произведено, арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор при письменном уведомлении арендатора.

Согласно части 1 статьи 4 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» (далее – Закон о личном подсобном хозяйстве), для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок).

В соответствии с извещением о проведении Аукциона, земельный участок (лот № 3) (далее – Земельный участок), отнесен к категории «земли населенных пунктов».

Согласно части 2 статьи 4 Закона о личном подсобном хозяйстве приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;

- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Согласно абзацу 2 пункта 2 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Организатор торгов вправе устанавливать требования к порядку использования Земельного участка, однако такие требования должны быть публичными и основываться на нормах законодательства.

В Аукционной документации отсутствует указание на градостроительный регламент либо иные правовые акты, в соответствии с которыми на Земельном участке допускается только строительство индивидуального жилого дома.

Пунктом 4.4.3 Проекта договора установлено, что если в трехлетний срок арендатор не осуществит строительство индивидуального жилого дома, арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор при письменном уведомлении арендатора.

В соответствии с пунктом 2 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации, аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 45 указанного кодекса.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 45 Земельного кодекса, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются принудительно при ненадлежащем использовании земельного участка, в том числе, неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Требование Организатора торгов о строительстве индивидуального жилого дома в трехлетний срок с момента подписания акта приема-передачи земельного участка не основано на нормах Земельного кодекса Российской Федерации.

Вид разрешенного использования Земельного участка «для ведения

личного подсобного хозяйства» подразумевает его использование, в том числе, для целей, не связанных со строительством индивидуального жилого дома. Установление обязанности арендатора Земельного участка осуществить строительство в срок, меньший чем срок действия договора аренды, не соответствует требованиям законодательства.

Довод Заявителя обоснован.

3. Пунктом 4.4.4 Проекта договора установлено, что арендатор имеет право оформить выкуп земельного участка в собственность в порядке, установленном статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации только по истечении 5 лет с момента регистрации права собственности на жилой дом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент опубликования извещения о проведении Аукциона), граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с указанным кодексом.

Согласно пункту 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, вступившей в силу с 01.03.2015), если иное не установлено указанной статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Каких-либо ограничений в отношении сроков выкупа гражданами или юридическими лицами земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, принадлежащие им на праве собственности, законодательством не установлено.

Требования пункта 4.4.4 Проекта договора не основаны на нормах законодательства.

Довод Заявителя обоснован.

В соответствии с частью 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации, сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Проект договора содержит условия, которые противоречат действующему законодательству, в силу чего являются ничтожными.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Выдать организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

А.В. Голованов

А.А. Мантиков

Примечание:

согласно части 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.