

№ 5э
от 09.06.2018 года

В Управление Федеральной антимонопольной
службы по Московской области

Заявитель: ООО «АВ-инвест»
119017, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА
ПЯТНИЦКАЯ, ДОМ 37, ЭТАЖ 2
ПОМЕЩЕНИЕ I КОМ 1
ОГРН 1177746094580 ИНН 9705087310
Тел./факс (495)5555555
E-mail: ilil7275@gmail.com

Ответчик: **Администрация Щелковского
муниципального района Московской
области.**
Адрес: 141100, Московская область, г.
Щелково, пл. Ленина, д. 2. Сайт:
<http://www.shhyolkovo.ru>.
Адрес электронной почты:
schelkov@mosreg.ru. Телефон факс: +7 (496)
566-74-91.

Жалоба на нарушение порядка заключения договора по итогам торгов

1. Организатор аукциона:

Администрация Щелковского муниципального района Московской области.
Адрес: 141100, Московская область, г. Щелково, пл. Ленина, д. 2. Сайт:
<http://www.shhyolkovo.ru>.
Адрес электронной почты: schelkov@mosreg.ru. Телефон факс: +7 (496) 566-74-91.

Комитет по конкурентной политике Московской области.
Адрес: 143407, Московская область, г. Красногорск, бульвар
Строителей, д. 1. Сайт: www.zakaz-mo.mosreg.ru
Адрес электронной почты: zakaz-mo@mosreg.ru Тел.: /факс: +7 (498)
602-05-69.

**Государственное казенное учреждение Московской области «Региональный центр
торгов» (сокращенное наименование - ГКУ «РЦТ»).**
Адрес: 143441, Московская область, Красногорский район, п/о Путилково, 69-й км МКАД,
бизнес-центр «Гринвуд», стр. 17, 5 этаж. Сайт: www.rcmo.ru телефон в извещении не указан
Адрес электронной почты: torgi@rcmo.ru

2. Заявитель: ООО «АВ-инвест»
119017, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ПЯТНИЦКАЯ, ДОМ 37, ЭТАЖ 2 ПОМЕЩЕНИЕ I КОМ
1

ОГРН 1177746094580 ИНН 9705087310

Тел./факс (495)5555555

E-mail: ilil7275@gmail.com

3. Официальный сайт в сети Интернет, на котором размещена документация о торгах:
<https://www.torgi.gov.ru>

4. Наименование аукциона: № 080218/6987935/15 Открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории Щелковского муниципального района Московской области, вид разрешенного использования: для строительства офисного здания с помещениями для размещения АТС

5. Предмет аукциона: право аренды земельного участка, площадью 1671 кв.м, КН 50:14:0050503:150, расположенного по адресу: обл. Московская, г. Щелково, ул. Краснознаменская, около д. 6, для строительства офисного здания с помещениями для размещения АТС.

6. Решение органа, уполномоченного на принятие правового акта о проведении торгов: - решения Межведомственной комиссии по вопросам земельно-имущественных отношений в Московской области (протокол от 15.12.2017 № 168-3 п. 327);

- постановления Администрации Щелковского муниципального района Московской области от 28.12.2017 № 8291 «О проведении и утверждении условий аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:14:0050503:150»

- иных нормативно правовых актов Российской Федерации и Московской области.

7. Дата опубликования извещения о проведении открытого аукциона: 08.02.2018 г.

8. Обжалуемые действия с указанием норм закона: ст. 18.1 Закона о защите конкуренции:
- нарушение порядка заключения договора по итогам торгов

9. Доводы жалобы:

23 марта 2018 года состоялся аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, площадью 1671 кв.м, КН 50:14:0050503:150, расположенного по адресу: обл. Московская, г. Щелково, ул. Краснознаменская, около д. 6, для строительства офисного здания с помещениями для размещения АТС.

Победителем аукциона признано ООО «АВ-инвест» на основании Протокола о результатах аукциона № АЗ-Щелк/18-143 на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, от 23 марта 2018 года.

В силу п.20 ст.39.12 Земельного кодекса РФ уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем

аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

На основании указанной нормы права договор аренды не мог быть заключен ранее 02 апреля 2018 года.

Вместе с тем, Уведомлением УФАС Московской области № 8054 от 29 марта 2018 года торги были приостановлены до 02 апреля 2018 года (уведомление о рассмотрении жалобы опубликовано 06.04.2018 г.), а Уведомлением УФАС Московской области № 8782 от 04 апреля 2018 года - до 09 апреля 2018 года (уведомление о рассмотрении жалобы опубликовано 12.04.2018 г.).

В силу п.19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции организатор торгов не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе.

В соответствии с изложенным фактически отношения по аренде между заявителем и Ответчиком не могли наступить ранее 13 апреля 2018 года.

Ст. 611 ГК РФ установлено, что Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. **Имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами, если иное не предусмотрено договором.**

24 апреля 2018 года в наш адрес направлен проект Договора аренды земельного участка № 16-1696/18-Т.

Проект датирован 13 апреля 2018 года.

В соответствии с п.2.1 Договора срок аренды Участка устанавливается на 10 лет с 23.03.2018 года по 23.03.2028 года.

Согласно п.2.3 и 2.4 Договора Участок считается переданным Арендодателем в аренду Арендатору с даты, указанной в п.2.1 настоящего Договора, без оформления акта приема-передачи. Стороны устанавливают, что условия настоящего Договора применяются к правоотношениям, возникшим до заключения настоящего Договора, начиная с 23 марта 2018 года.

Указанное прямо противоречит нормам пункта 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, который запрещает заключение (то есть возникновение взаимных прав и обязанностей у сторон) договора аренды до истечения 10-ти дневного срока с даты публикации протокола торгов. Таким образом, администрация Щелковского муниципального района Московской области, направив в адрес общества договор с датой возникновения взаимных прав и обязанностей — 23 марта 2018 года, допустила нарушение норм действующего законодательства.

Кроме того, земельный участок, являвшийся предметом торгов, в пользовании у общества ранее не находился, до направления проекта договора ему не передавался. Само по себе подписание протокола торгов не свидетельствует о том, что земельный участок был передан в фактическое владение и пользование общества как арендатора по договору.

14 мая 2018 года Договор аренды земельного участка был подписан Арендатором с протоколом разногласий, которым заявитель просил устранить нарушения законодательства и внести изменения в договор в части срока начала действия договора и даты начисления арендной платы.

30 мая 2018 года заявителю Администрацией Щелковского муниципального района возвращен Договор аренды с сообщением об отклонении протокола разногласий.

До настоящего времени договор между сторонами не подписан.

Согласно 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).** Договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к отношениям, возникшим до заключения договора. По смыслу указанной нормы распространение условий договора на предшествующий его заключению период возможно в том случае, когда между сторонами фактически существовали соответствующие отношения.

Между администрацией Щелковского муниципального района МО и обществом до получения проекта договора аренды 24.04.2018 правоотношения по аренде не возникли, учитывая положения пункта 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ и наличие жалоб, поданных в УФАС по Московской области.

В противном случае, получается, что в случае направления указанного договора в адрес общества с датой возникновения правоотношений с 23.03.2018 и последующей отменой результата торгов по решению Управления ФАС по Московской области, общество обязано было бы оплатить арендные платежи с 23.03.2018 до даты принятия решения антимонопольного органа по соответствующей жалобе. При этом, общество никак в этот период не могло пользоваться земельным участком.

Позиция заявителя согласуется с судебной практикой по делам об аренде (Постановление Президиума ВАС РФ от 23.08.2005 N 1928/05 по делу N А40-36270/04-25-140).

При рассмотрении первоначальной жалобы ООО «АВ-инвест» Управлением ФАС России по Московской области было указано, что жалоба не может быть рассмотрена по существу, поскольку требование о подписании договора с протоколом разногласий не рассмотрено со стороны администрации.

В настоящий момент протокол разногласий, направленный обществом, администрацией рассмотрен, договор по итогам аукциона не подписан.

Таким образом, администрация Щелковского муниципального района требует заключения договора аренды земельного участка с даты, когда такой договор не мог быть заключен в соответствии с прямым указанием закона.

Руководствуясь ст.18.1 Закона о защите конкуренции, на основании изложенного,

Прошу:

1. Признать действия Администрации Щелковского муниципального района, выразившимися в нарушении порядка заключения договора, незаконными.
2. Обязать Администрацию Щелковского муниципального района направить ООО «АВ-инвест» проект договора аренды земельного участка, площадью 1671 кв.м, КН 50:14:0050503:150, расположенного по адресу: обл. Московская, г. Щелково, ул. Краснознаменская, около д. 6, для строительства офисного здания с помещениями для размещения АТС, указав дату в п.2.1, 2.4 договора аналогичную дате договора аренды.

Приложение:

- 1) Протокол торгов от 23.03.2018 года
- 2) Уведомление ФАС МО № 8054 на 2 л.
- 3) Уведомление ФАС МО № 8782 на 2 л.
- 4) Проект договора аренды на 13 л. с протоколом разногласий от 14.05.2018 г.
- 5) Ответ Администрации от 29.05.2018 г.

Генеральный директор
ООО «АВ-инвест»

