

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 16598**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 22.06.2018

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. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Решетникова Д.Д. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Прохоров А.Б. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «АВ-инвест» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации Щелковского муниципального района Московской области (далее – Арендодатель) при заключении договора аренды земельного участка, извещение о проведении торгов размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) за № 080218/6987935/15 (далее – Аукцион), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Заявителя – <...>, по доверенности № 1 от 18.05.2018; от Арендодателя – <...>, по доверенности от 21.06.2018 № 1.1-32/64, <...>, по доверенности от 21.06.2018 № 1.1-32/66; от Комитета по конкурентной политике Московской области – <...>, по доверенности от 24.05.2018 № 27-09-01/286 уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), после объявленного перерыва с 21.06.2018 по 22.06.2018,

**УСТАНОВИЛА:**

Порядок организации и проведения Аукциона установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс).

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

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Московским областным УФАС России в установленном порядке в адрес Заявителя и Арендодателя направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводу жалобы Арендодатель неправомерно установил срок

аренды земельного участка с даты определения победителя (23.03.2018). Заявитель фактически вынужден оплатить Арендодателю аренду, еще не начав использовать земельный участок. Арендодателю 14.05.2018 направлен протокол разногласий с предложением устранения указанной ошибки. Срок, установленный законом для принятия Организатором торгов решения по протоколу разногласий истек.

Арендодатель с позицией Заявителя не согласен, считает установление срока аренды с 23.03.2018 верным. Пояснил, что проект договора аренды земельного участка (далее – Проект договора) содержит условие о том, что правоотношения возникают с даты, предшествующей подписанию договора аренды земельного участка. В подтверждение сослался на пункт 2.4 Проекта договора.

Относительно довода жалобы Комиссией установлено следующее.

Комиссией осмотрено приложение № 9 (Проект договора) к Аукционной документации.

В пункте 2 Проекта договора, указано: «2.1. Срок аренды Участка устанавливается на 10 (Десять) лет с \_\_.\_\_.\_\_\_\_ года до \_\_.\_\_.\_\_\_\_ года. 2.2. Участок считается переданным Арендодателем в аренду Арендатору с даты, указанной в п. 2.1. настоящего Договора без оформления акта приема-передачи».

Пунктом 2.1 проекта договора должен быть определен период, с которого начинается срок аренды земельного участка. Между тем, какая-либо конкретная дата, с которой начинается срок аренды земельного участка в пункте 2.1 не установлена. Вместо нее оставлена пустая графа для заполнения в будущем.

Согласно пункту 2.4 Проекта договора стороны устанавливают, что условия договора аренды земельного участка применяются к правоотношениям, возникшим до заключения указанного договора, начиная с «\_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ года».

В соответствии со статьей 190 Гражданского кодекса установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами. Срок может определяться также указанием на событие, которое должно неизбежно наступить.

В Проекте договора отсутствует указание на дату, с которой возникают правоотношения между сторонами Договора.

Однако, такая дата не может наступить раньше даты, с которой Заявитель может использовать земельный участок по назначению.

Доводы Организатора торгов документально не подтверждены и опровергаются Аукционной документацией и формальной логикой.

Отсутствие конкретного срока (события) аренды земельного участка предоставляет возможность Арендодателю указать даты (периоды), не связанные с юридическим (фактическим) началом аренды земельного участка.

Довод Заявителя обоснован.

05.06.2018 Арендодателем заключен договор аренды земельного участка № 16-1696/18Т с участником, сделавшим предпоследнее предложение по цене 17 570 687, 35 руб.

Указанный договор зарегистрирован 09.06.2018 за № 50:14:0050503:150-50/014/2018-5 в Едином государственном реестре прав на недвижимость.

В соответствии с постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 № 30, антимонопольный орган, в ходе контроля за соблюдением антимонопольного законодательства, не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «АВ-инвест» обоснованной.
2. Оснований для выдачи обязательного для исполнения предписания не имеется.
3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях должностных лиц Администрации Щелковского муниципального района Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Д.Д. Решетникова

А.Б. Прохоров

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона 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.