

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Барнаульский пищевик»

Исх. № 67 от 17.03.2022 г.

В Управление Федеральной антимонопольной
службы по Алтайскому краю

Заявитель:
Общество с ограниченной ответственностью
«Барнаульский пищевик»

Уполномоченный орган (организатор торгов):
Администрация Ребрихинского района

**Жалоба на действия (бездействие)
организатора торгов (Администрация Ребрихинского района Алтайского края)
на право заключения договора аренды земельного участка
с кадастровым номером 22:36:080001:1933
(извещение № 240222/0522611/04 от 24.02.2022 г.)**

Администрацией Ребрихинского района Алтайского края размещено извещение № 240222/0522611/04 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 22:36:080001:1933 на официальном сайте www.admrebr.ru.

Действия Администрации по организации данных торгов осуществлены с нарушением закона и нарушают права заявителя и неограниченного круга лиц.

1. Извещение не было размещено на официальном сайте www.torgi.gov.ru, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 N 909 "Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации".

Тем самым препятствует участию в данных торгах неограниченному кругу лиц.

Восстановить
17.05.2022

2. Извещение не соответствует требованиям законодательства.

2.1. Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ в извещении о проведении аукциона указываются сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка).

Статье 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» установлено, что местоположение границ точек участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части.

Однако извещение, соответствующих сведений не содержит, что не позволяет в точности идентифицировать предмет аукциона на местности без несения дополнительных затрат.

3. Условия проекта договора, опубликованного вместе с извещением, противоречат действующему законодательству.

3.1. Пунктом 2.2. проекта договора установлено, что «По соглашению сторон действие настоящего договора распространяется на правоотношения сторон, возникшие с _____ 2018 г.». Включение данного условия в проект Договора считаем незаконным.

3.2. Согласно статье 39.8. Условия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяются гражданским законодательством, настоящим Кодексом и другими федеральными законами.

Согласно 606 ГК РФ по договору у аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В соответствии со статьей 5 ЗК РФ арендаторами земельных участков являются лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Согласно пункту 9 статьи 22 ЗК РФ при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления.

Право владения арендованным имуществом - это возможность арендатора фактически обладать имуществом (см. например, Постановление ФАС Северо-Западного округа от 21.05.2010 по делу № А56-15471/2009).

Данное право предоставляет арендатору, в том числе возможность определять условия доступа к имуществу, а также возможность применять вещно-правовые способы защиты, установленные ст. 305 ГК РФ (п.45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010, Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.04.2007 N А35-4623/06-с12). Исходя из системного анализа статьи 606 ГК РФ и статьи 5 и ч. 9 ст. 22 ЗК РФ следует, что законом допускаются такие арендные отношения в отношении земельных участков, когда передаются и право владения и право пользования.

В нарушении указанных норм пунктом 1.1. проекта Договора предусмотрено, что Арендодатель обязуется передать земельный участок на возмездном условии только лишь в пользование, что существенно ограничивает права Арендатора.

3.3. Согласно статье 39.8. условия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяются гражданским законодательством, настоящим Кодексом и другими федеральными законами.

Размер арендной платы согласно п. 12 ст. 22 ЗК РФ является существенным условием договора аренды земельного участка.

В соответствии со статьей 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В результате заключения дополнительных соглашений, изменяющих предмет договора, размер арендной платы, целевое назначение объекта и другие существенные условия договора у сторон возникают новые правоотношения, которые должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения (согласно пункту 1 статьи 422 ГК РФ).

С учетом вышеизложенного, заключение дополнительных соглашений, изменяющих существенные условия договора без проведения торгов, является нарушением требований, предусмотренных статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", поскольку указанные условия согласованы в момент заключения договора на торгах (часть 5 статьи 448 ГК РФ).

Согласно пункта 3.5 проекта договора, размер арендной платы может быть пересмотрен в сторону увеличения «В случае, если утвержденная Ребрихинским районным Советом народных депутатов ставка арендной платы за аналогичные земельные участки, предоставленные без проведения торгов, превысит ставку арендной платы по настоящему договору, то применяется ставка, утвержденная Ребрихинским районным Советом народных депутатов, с момента ее вступления в действие.»

В силу части 2 статьи 39.7 ЗК РФ размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности в случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размере ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок, определяется по результатам этого аукциона.

В случае заключения договора аренды земельного участка с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за такой земельный участок определяется в размере начальной цены предмета аукциона.

Таким образом, пункт 3.5. проекта договора устанавливает необоснованные права арендодателя и позволяет, при отсутствии внятного механизма повышения арендной платы умышленно относиться к каждому конкретному арендодателю, что недопустимо.

3.4. Согласно статье 39.8. условия договора аренды, земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяются гражданским законодательством, настоящим Кодексом и другими федеральными законами.

Согласно пункту 2 статьи 614 ГК РФ размер арендной платы в договоре аренды может быть установлен, в частности, в виде платежей, вносимых периодически или единовременно,

а также может предусматриваться сочетание различных способов определения арендной платы.

По результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, в соответствии с п.16 ст. 39.11, п. 2 ст. 39.7 и п. 13, п.14 ст. 39.12 ЗК РФ определяется ежегодный размер арендной платы, а в случае заключения договора аренды земельного участка с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником - в размере начальной цены предмета аукциона.

Между тем пунктом 3.3. договора установлена ежеквартальная периодичность внесения арендной платы - не позднее 15 апреля и 15 июля текущего года соответственно, оставшаяся 1/2 часть годовой арендной платы - не позднее 20 октября текущего года.

По смыслу указанных норм ЗК РФ и в том числе статьи 39.8 ЗК РФ органы местного самоуправления не обладают такими полномочиями.

3.5. пунктом 6.5. проекта договора предусмотрено условие следующее условие «Арендодатель уведомляет Арендатора о том, что согласие супруга на момент заключения настоящего соглашения не предоставлено. Сторонам известно содержание ч. 3 ст. 35 Семейного Кодекса РФ, по которой супруг, чье нотариальное удостоверение согласия на совершение сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки. Супруго_ является _____ (ФИО).».

Однако, статья 35 Семейного кодекса РФ регулируется «Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов». Передаваемый по договору аренды земельный участок таковым не является, в силу того, что Администрация Ребрихинского района Алтайского края (Арендодатель) является юридическим лицом.

4. Форма заявки для физических лиц нарушает требования законодательства и препятствует участию в данных торгах неограниченному кругу лиц.

4.1. Первый абзац Заявки Сведения о заявителе устанавливают необходимость внесения паспортных данных заявителя-физического лица, в то время как пунктом 39.12. предусмотрено предоставление документов, удостоверяющих личность заявителя, перечень которых охватывает не только паспорт, но и ряд других документов.

4.2. Второй абзац заявки предусматривает внесения сведений о земельном участке, вносить которые участник торгов не уполномочен. Кроме того, графа «местоположение которого установлено:» не имеет своего разрешения и источника компетентной информации.

С учетом допущенных многочисленных нарушений законодательства, прошу соответствующим предписанием антимонопольного органа возложить на организатора торгов обязанность по устранению нарушений, допущенных при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 22:36:080001:1933 (извещение № 240222/0522611/04 от 25.02.2022г.) путем его аннулирования.

аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с номером 22:36:080001:1933 (извещение № 240222/0522611/04 от 25.02.2022 года за период рассмотрения данной жалобы.

В ходе рассмотрения жалобы прошу проинформировать.