

к орму
06-12/14-11

13.02.14

Управление федеральной антимонопольной службы
по Мурманской области

ул. Книповича, 9а, г. Мурманск, 183038.

от

тел , факс

дело № 06-12/14-11

Жалоба

уточненная

По итогам проведенного 20.01.2014 аукциона я, являясь единственным участником аукциона, приобрел право на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу г. Мурманск, ул. Достоевского, ориентировочно в 55 м на север от дома № 31, по начальной цене аукциона.

Однако в установленный законом срок договор не был заключен, т.к. организатором торгов было предложено письмом Б-127 от 28.01.2014 года:

«Исходя из положений земельного и гражданского законодательства, результатов проведенного аукциона и в целях своевременного заключения договора аренды земельного участка Вам необходимо в срок до 10.02.2014 года внести начальную цену права на заключение договора аренды (с учетом внесенного задатка). В соответствии с извещением о проведении торгов, в целях обеспечения исполнения обязательств по комплексному освоению земельного участка Вам необходимо предоставить безотрывную банковскую гарантию в размере и в срок, указанный в извещении.

Считаю, что организатор торгов не правильно истолковал положения ЗК РФ, не учел то, что если аукцион не состоялся, то договор аренды заключается не по результатам аукциона, а в силу применения пункта 27 статьи 38.1 ЗК РФ.

Также организатор торгов не учитывает, что у победителя торгов и у единственного участника аукциона разный статус, который подразумевает различные правовые последствия, обязанности и возможности в отношениях, возникающие в процессе торгов и после них.

Так, организатор торгов посчитал, что задаток засчитывается в счет цены права на заключения договора аренды, но это противоречит пункту 25 статьи 38.1 ЗК РФ, согласно которому:

Организатор аукциона в течение трех дней со дня подписания протокола о результатах аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

Согласно ЗК РФ есть три варианта, когда организатор торгов обязан вернуть задатки лицам участвующим в аукционе, и только один, когда можно удержать задаток в счет обеспечения обязательств по заключению договора аренды.

Управление ФАС
по Мурманской области
Вход. № *899*
13 *02* 2014 г.

Согласно пункта 7 ст. 38.1 ЗК РФ.

Продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора, в том числе срок аренды. **Начальная цена предмета аукциона (начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы)** определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Согласно пункту 3 ст. 38.2 ЗК РФ

В извещении о проведении аукциона кроме сведений, указанных в подпунктах 1 - 3, 6 - 9 пункта 10 статьи 38.1 настоящего Кодекса, должны быть указаны:

- 1) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере земельного участка;
- 2) цена выкупа земельных участков, указанных в пункте 5 статьи 30.2 настоящего Кодекса и предназначенных для жилищного и иного строительства, в расчете на единицу площади;
- 3) **начальная цена предмета аукциона (начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства);**

В извещении о поведении торгов указаны две цены, которые разыгрываются при проведении земельных аукционов.

- 1) Начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства: **237 380 рублей.**
- 2) Размер арендной платы за земельный участок, предназначенный для его комплексного освоения в целях жилищного строительства составляет **143 998,35 рублей** в год, в расчете на единицу площади - 1 кв.м – 2,872 рублей в год.

Вопрос:

Какая цена из этих является предметом аукциона, проводимому в соответствии с положениями ст. 38.2 ЗК РФ и по какой цене организатор торгов обязан заключить договор аренды земельного участка в соответствии со ст. 38.1 ЗК РФ

Предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном статьей 38.2 ЗК РФ (пункт 2 статьи 30.2 ЗК РФ).

Порядок организации и проведения аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства определяется статьей 38.2 ЗК РФ (пункт 6 статьи 38 ЗК РФ).

Статья 38.2 ЗК РФ содержит в пункте 2 отсылочную норму о том, что аукцион проводится в соответствии со статьей 38.1 настоящего Кодекса с учетом положений статьи 38.2. В самой статье 38.2 ЗК РФ установлены особенности проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Предусмотренный статьей 38.1 ЗК РФ порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков либо права на заключение договоров аренды земельных участков включает в себя и нормы о последствиях признания аукциона несостоявшимся. В соответствии с пунктом 27 статьи 38.1 ЗК РФ в случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине, указанной в подпункте 1 пункта 26 настоящей статьи (в аукционе участвовали менее двух участников), единственный участник аукциона не позднее чем через десять дней после дня проведения аукциона вправе заключить договор купли-продажи или договор аренды выставленного на аукцион земельного участка, а орган государственной власти или орган местного самоуправления, по решению которых

проводился аукцион, обязан заключить договор с единственным участником аукциона по начальной цене аукциона.

Если договор купли-продажи или договор аренды земельного участка с единственным участником аукциона не был заключен, организатор аукциона вправе объявить о проведении повторного аукциона (пункт 28 статьи 38.1 ЗК РФ).

Под начальной ценой аукциона в контексте статьи 38.1 понимается начальный размер арендной платы (подпункт 5 пункта 10 статьи 38.1 ЗК РФ).

Поскольку статья 38.2 ЗК РФ в числе особенностей, предусмотренных в ней, не содержит иных последствий признания аукциона несостоявшимся по причине участия в нем менее двух участников, применяются положения пункта 27 статьи 38.1 ЗК РФ.

Особенность, установленная в статье 38.2 ЗК РФ, заключается лишь в том, что начальный размер арендной платы не имеет значения начальной цены аукциона (поскольку начальной ценой предмета аукциона в статье 38.2 является начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства – подпункт 3 пункта 3 статьи 38.2 ЗК РФ).

Таким образом, в случае признания аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства несостоявшимся по причине участия в нем менее двух участников с единственным участником заключается договор аренды земельного участка по начальному размеру арендной платы.

Соответственно, с единственным участником аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства вместо договора аренды земельного участка не может быть заключен договор купли-продажи права на заключение договора аренды земельного участка.

Подобная позиция подтверждается многочисленной судебной практикой. Как пример – Постановление Президиума ВАС РФ от 24.06.2008 №3351/08

Исходя из вышеизложенного я не обязан вносить начальную цену права на заключение договора аренды земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства в размере **237 380 рублей**. А Комитет имущественных отношений Мурманска обязан заключить со мной договор аренды по начальной цене аренды земельного участка в размере **143 998,35 рублей** в год.

Также я не обязан предоставлять в целях обеспечения исполнения обязательств по комплексному освоению земельного участка банковскую гарантию в размере 1 008 000 рублей (семикратная стоимость годовой арендной платы за использование земельного участка), которая представляется победителем аукциона до подписания договора аренды, т.к. я являюсь единственным участником, а аукцион соответственно – несостоявшимся. А в несостоявшемся аукционе нет победителей.

Согласно пункту 3 статьи 38.2

3. В извещении о проведении аукциона кроме сведений, указанных в подпунктах 1 - 3, 6 - 9 пункта 10 статьи 38.1 настоящего Кодекса, должны быть указаны:

5) способы обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства и их объем;

Существуют три варианта применения положений данного пункта

а) организатор торгов не предусмотрел ни каких обязательств для участников торгов,

б) организатор торгов предусмотрел какие то обязательства(в том числе предоставление безотзывную банковскую гарантию) для определенной категории участников торгов. Например: только для победителей торгов или только для единственных участников торгов.

в) организатор торгов предусмотрел какие то обязательства(в том числе предоставление безотзывной банковской гарантии) для всех категорий участников торгов.

В извещении о проведении торгов организатор торгов прямо указал:

В целях обеспечения исполнения обязательств по комплексному освоению земельного участка необходимо получение безотзывной банковской гарантии в размере 1 008 000 рублей (семикратная стоимость годовой арендной платы за использование земельного участка), которая представляется победителем аукциона до подписания договора аренды. Срок действия банковской гарантии должен составлять не менее 7 (семь) лет с даты её получения.

Ссылка в письме комитета №Б-127 от 28.01.2014 на п. 18 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11 2011 №73 необоснованна, т.к. данный пункт подтверждает мою позицию по данному спору.

18. Судам следует учитывать, что по смыслу пункта 4 статьи 447 ГК РФ размер арендной платы по договору аренды государственного или муниципального имущества не является регулируемым, если размер арендной платы определяется по результатам проведения торгов.

Исходя из этого, в тех случаях, когда по результатам торгов определяется ставка арендных платежей, уплачиваемых периодически (торги на повышение ставки арендной платы), регулируемая арендная плата не применяется.

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. В связи с этим допускается установление арендной платы таким образом, когда государственное регулирование относится лишь к одному или нескольким элементам предусмотренного в договоре порядка определения размера арендной платы, при этом другие элементы платы определяются по результатам торгов, если это не противоречит порядку проведения торгов, установленному в соответствии с федеральным законом. Так, не является регулируемой та часть арендной платы, которая в соответствии с условиями торгов на право заключения договора аренды подлежит внесению дополнительно к периодическим платежам и размер которой определяется по результатам этих торгов (например, пункт 7 статьи 38.2 ЗК РФ). При этом размер другой части арендной платы, которая согласно договору аренды, заключенному по результатам таких торгов, подлежит внесению периодически, может определяться по правилам о регулируемой арендной плате.

В тех случаях, когда в соответствии с законом торги на право заключения договора аренды не проводились, условия договоров аренды государственного или муниципального имущества, предусматривающие взимание с арендатора дополнительно к регулируемой арендной плате платы за право на заключение договора аренды, являются ничтожными (статьи 168, 614 ГК РФ).

Прошу провести проверку. Обязать организатора торгов заключить договор аренды земельного участка в соответствии с действующим законодательством.

12.02.2014