

**Публикация документа не является официальной. Официально правовые акты публикуются в официальных печатных изданиях в соответствии с действующим законодательством**

Организатору торгов –

Администрации Валдайского муниципального района

пр-кт. Комсомольский, д. 19/21,

г. Валдай, Новгородская область, 175400

Победителю аукциона –

ООО «Гамма»

ул. Нехинская, д. 48,

Великий Новгород, 173021

Исходящий № 6192/03 от 07.10.2016

## РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения обращения

по факту уклонения победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка для решения вопроса о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона

Резолютивная часть оглашена 05.10.2016

В полном объеме изготовлено 07.10.2016

Великий Новгород

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Комиссия) в составе:

Куриков И.А. – председатель Комиссии, заместитель руководителя – начальник отдела Управления;

Иванов А.Т. – член Комиссии, ведущий специалист-эксперт Управления;

Руднева Д.А. – член Комиссии, специалист-эксперт Управления,

в присутствии представителей:

- организатора торгов (уполномоченного органа) – Администрации Валдайского муниципального

района – Поповой Елены Владимировны (доверенность № б/н от 03.10.2016);

- победителя аукциона – Общества с ограниченной ответственностью «Гамма» – генерального директора Осиповой Ирины Николаевны, Макаревич Ирины Петровны (доверенность № б/н от 03.10.2016),

рассмотрев поступившие от организатора торгов (уполномоченного органа) сведения об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка,

#### УСТАНОВИЛА:

22.09.2016 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России) от организатора торгов (уполномоченного органа) – Администрации Валдайского муниципального района поступили сведения об уклонении победителя аукциона – Общества с ограниченной ответственностью «Гамма» (ИНН 5321181750; 173021, Великий Новгород, ул. Нехинская, д. 48; далее – ООО «Гамма») (дата проведения аукциона – 08.08.2016) от заключения договоров аренды следующих земельных участков:

- лот № 1: кадастровый номер <...> :03:0102023:28, площадью 1183 кв.м, расположенный по адресу: Новгородская область, Валдайский район, Валдайское городское поселение, г. Валдай, ул. Ленина, разрешенное использование – для многоквартирного жилищного строительства, начальная цена продажи годовой арендной платы за земельный участок в год 42 588 (Сорок две тысячи пятьсот восемьдесят восемь) рублей;

- лот № 2: кадастровый номер <...> :03:0102023:45, площадью 750 кв.м, расположенный по адресу: Новгородская область, Валдайский район, Валдайское городское поселение, г. Валдай, ул. Ленина, разрешенное использование – для многоквартирного жилищного строительства, начальная цена продажи годовой арендной платы за земельный участок в год 27 000 (Двадцать семь тысяч) рублей.

Сведения об уклонении победителя аукциона от заключения договоров (далее – Обращение) представлены в соответствии со статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и Порядком ведения реестра недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в том числе требованиях к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра, утвержденным приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 (далее – Порядок).

Для принятия на основании пункта 12 Порядка обоснованного и мотивированного решения о включении либо не включении сведений о победителе торгов в реестр недобросовестных участников аукциона Комиссией осуществлена проверка факта уклонения ООО «Гамма» от заключения договоров и соблюдения Администрацией Валдайского муниципального района установленных ЗК РФ правил оформления и направления документов о результатах торгов и проекта договоров аренды земельных участков.

В результате рассмотрения Обращения установлено следующее.

08.07.2016 организатором торгов (уполномоченным органом) – Администрацией Валдайского муниципального района на официальном сайте в сети «Интернет» по адресу: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) было размещено извещение №080716/0412595/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды следующих земельных участков:

- лот № 1: кадастровый номер <...> :03:0102023:28, площадью 1183 кв.м, расположенный по адресу: Новгородская область, Валдайский район, Валдайское городское поселение, г. Валдай, ул. Ленина, разрешенное использование – для многоквартирного жилищного строительства (далее – лот № 1);

- лот № 2: кадастровый номер <...> :03:0102023:45, площадью 750 кв.м, расположенный по адресу: Новгородская область, Валдайский район, Валдайское городское поселение, г. Валдай, ул. Ленина, разрешенное использование – для многоквартирного жилищного строительства (далее – лот № 2).

05.08.2016 состоялось заседание комиссии организатора торгов (уполномоченного органа) – Администрации Валдайского муниципального района по рассмотрению заявок участников аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков по лоту № 1 и лоту № 2 (начальная цена права на заключение договоров аренды – 42 588,00 рублей и 27 000,00 рублей соответственно).

Согласно пункту 15 статьи 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- 4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- 5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

В соответствии с пунктом 17 статьи 39.12 ЗК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Согласно Протоколу проведения аукциона по лоту № 1 от 08.08.2016 № б/н (далее – Протокол по лоту № 1) на участие в аукционе по лоту № 1 поступило две заявки, победителем торгов был признан участник – ООО «Гамма», предложение по цене договора аренды – 161 408, 52 рублей.

Также, согласно Протоколу проведения аукциона по лоту № 2 от 08.08.2016 № б/н (далее – Протокол по лоту № 2) на участие в аукционе по лоту № 2 поступило две заявки, победителем торгов был признан участник – ООО «Гамма», предложение по цене договора аренды – 140 400, 00 рублей.

Пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ предусмотрено, что 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.

Согласно пункту 23 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона вправе объявить о проведении повторного аукциона в случае, если аукцион был признан несостоявшимся и лицо, подавшее единственную заявку на участие в аукционе, заявитель, признанный единственным участником аукциона, или единственный принявший участие в аукционе его участник в течение тридцати дней со дня направления им проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка, а в случае, предусмотренном пунктом 24 настоящей статьи, также проекта договора о комплексном освоении территории не подписали и не представили в уполномоченный орган указанные договоры (при наличии указанных лиц). При этом условия повторного аукциона могут быть изменены.

Согласно пункту 25 статьи 39.12 ЗК РФ если договор купли-продажи или договор аренды земельного участка, а в случае, предусмотренном пунктом 24 настоящей статьи, также договор о комплексном

освоении территории в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона проектов указанных договоров не были им подписаны и представлены в уполномоченный орган, организатор аукциона предлагает заключить указанные договоры иному участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона.

Таким образом, победитель аукциона в течение тридцати дней со дня направления ему проектов договоров аренды должен подписать и представить организатору торгов (уполномоченному органу) указанные договоры.

В соответствии с пунктом 27 статьи 39.12 ЗК РФ сведения о победителях аукционов, уклонившихся от заключения договора купли-продажи или договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона, и об иных лицах, с которыми указанные договоры заключаются в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 настоящей статьи и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

Из Обращения следует, что 17.08.2016 Администрацией Валдайского муниципального района в адрес ООО «Гамма» направлено заказной бандеролью с уведомлением о вручении три экземпляра проекта договора аренды земельного участка по каждому лоту, подписанного со стороны организатора торгов (уполномоченного органа).

Согласно уведомлению о вручении почтовое отправление было получено ООО «Гамма» 22.08.2016.

ООО «Гамма» в установленный срок не представило в Администрацию Валдайского муниципального района подписанные со своей стороны договора по лоту № 1 и лоту № 2, тем самым уклонилось от заключения данных договоров аренды земельных участков.

Из письменных пояснений ООО «Гамма» (вх. № 6511 от 04.10.2016 Новгородского УФАС России) следует, что ООО «Гамма» не имело намерений по уклонению от процедуры заключения договоров аренды. Указанные договоры ООО «Гамма» были подписаны в установленные ЗК РФ сроки, что подтверждается описями документов, принятых для оказания государственных услуг регистрации от 25.08.2016. Регистрирующим органом был бы предоставлен отказ в принятии договоров, если бы они не были подписаны сторонами сделки.

В процессе регистрации выявился факт того, что ООО «Гамма» должно оплачивать государственную пошлину за совершение указанных действий. Администрация Валдайского муниципального района возлагает обязанность по регистрации договоров аренды на ООО «Гамма», однако данное условие противоречит требованиям пункта 1 статьи 16 Федерального закона № 122-ФЗ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации), из содержания которого следует, что заявление о государственной регистрации договоров аренды подает орган местного самоуправления.

На заседании Комиссии Новгородского УФАС России представители ООО «Гамма» поддержали письменные объяснения в полном объеме.

Изучив представленные документы и заслушав представителей сторон, Комиссия приходит к выводу об отсутствии оснований для включения в реестр недобросовестных участников аукциона сведений об ООО «Гамма» исходя из следующего.

Согласно части 1 статьи 26 ЗК РФ права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В соответствии с частью 1 статьи 26 Закона о государственной регистрации государственная регистрация аренды недвижимого имущества проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого недвижимого имущества.

При этом, в соответствии с пунктом 1 статьи 16 Закона о государственной регистрации в случае, если право, ограничение (обременение) права на недвижимое имущество возникают на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления либо сделки с органом государственной власти или органом местного самоуправления, в том числе сделки, совершенной на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, государственная регистрация таких права, ограничения (обременения) права

либо сделки проводится на основании заявления соответствующих органа государственной власти или органа местного самоуправления. Лицо, в отношении которого принят акт органа государственной власти или акт органа местного самоуправления либо которым совершена сделка с органом государственной власти или органом местного самоуправления, в том числе на основании такого акта, вправе представить заявление о государственной регистрации соответствующих права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество либо сделки и необходимые для государственной регистрации документы по собственной инициативе.

Исходя из вышеизложенного следует, что, в данном случае, победитель аукциона может обратиться с заявлением о государственной регистрации договора аренды земельного участка по собственной инициативе, во всех остальных случаях такое заявление подает орган местного самоуправления.

15.08.2016 Администрацией Валдайского муниципального района было оформлено сопроводительное письмо исх. № 3966 о заключении договоров аренды земельных участков ООО «Гамма» (далее – Письмо), с которым победителю аукциона были направлены три экземпляра договоров аренды земельных участков.

В последнем абзаце Письма указано, что после 19.08.2016, в соответствии с пунктом 4.4.12 договоров аренды земельных участков, ООО «Гамма» обязано зарегистрировать договоры аренды в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новгородской области (далее – Управление Росреестра по НО) и представить в адрес Администрации Валдайского муниципального района по одному экземпляру зарегистрированного договора аренды.

В соответствии с пунктом 4.4.12 договоров аренды земельных участков по лоту № 1 и лоту № 2 арендатор (ООО «Гамма») обязан зарегистрировать договор в Управлении Росреестра по НО (Валдайский отдел).

Таким образом, из содержания Письма следует, что при получении ООО «Гамма» данного Письма и проектов договоров аренды земельных участков после 19.08.2016 организатор торгов (уполномоченный орган) – Администрация Валдайского муниципального района обязывает ООО «Гамма» зарегистрировать данные договоры в Управлении Росреестра по НО, и только после этого представить их организатору торгов.

22.08.2016 ООО «Гамма» было получено Письмо.

ООО «Гамма» следуя указаниям Администрации Валдайского муниципального района, изложенным в Письме, по порядку заключения договоров аренды земельных участков, 25.08.2016 подало в один из многофункциональных центров оказания государственных услуг в Великом Новгороде документы для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в том числе подписанные договора аренды земельных участков.

Однако, положения статьи 39.12 ЗК РФ и Закона о государственной регистрации не предусматривают обязанность победителя аукциона в течение тридцати дней со дня направления ему проекта договора аренды земельного участка зарегистрировать его (в данном случае, в Управлении Росреестра по НО).

В течение тридцати дней со дня направления проектов договоров организатором торгов (уполномоченным органом) победитель аукциона имеет обязанность по совершению исключительно двух действий: подписанию договоров и их представлению обратно в уполномоченный орган.

Следовательно, действиями организатора торгов ООО «Гамма» было введено в заблуждение относительно необходимости осуществления государственной регистрации договоров, в установленный пунктом 25 статьи 39.12 ЗК РФ срок, в связи с чем договоры аренды земельных участков в установленный срок не были представлены Администрации Валдайского муниципального района.

При этом, ООО «Гамма» были предприняты меры для заключения данных договоров (в установленные сроки подписаны и направлены на государственную регистрацию), то есть намерения уклониться от заключения договоров у победителя аукциона не имелось.

Таким образом, действия ООО «Гамма», как победителя аукциона, не являются уклонением от

заключения договоров аренды земельных участков и не носят характер недобросовестного поведения.

Учитывая вышеизложенное, основания для включения Сведений об ООО «Гамма» в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, отсутствуют.

Руководствуясь статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и Порядком ведения реестра недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в том числе требованиях к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра, утвержденным приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15, Комиссия,

РЕШИЛА:

Отказать организатору торгов (уполномоченному органу) – Администрации Валдайского муниципального района во включении в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, сведений об Обществе с ограниченной ответственностью «Гамма» (ИНН 5321181750; 173021, Великий Новгород, ул. Нехинская, д. 48), признанного победителем аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных по адресу: Новгородская область, Валдайский район, Валдайское городское поселение, г. Валдай, ул. Ленина (лот № 1 и лот № 2), извещение № 080716/0412595/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте в сети «Интернет» по адресу: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 08.07.2016.

Председатель Комиссии

И.А. Куриков

Члены Комиссии

А.Т. Иванов

Руднева

Д.А.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

