

Резолютивная часть решения оглашена «03» февраля 2016 года.

В полном объеме решение изготовлено «08» февраля 2016 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению сведений о включении в реестр недобросовестных участников аукциона (далее – Комиссия) в составе:

Председателя

Комиссии: <...> - заместителя руководителя Челябинского УФАС России;

Членов Комиссии: <...> - начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

<...> - главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № РНУ-74-1/16 о включении <...> (<...>, г. Челябинск, ИНН <...>) в реестр недобросовестных участников аукциона в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона,

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступили сведения от Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области (далее – Министерство) о победителе аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, Сосновский район, примерно 3,2 км по направлению юго-запад от ориентира с. Кременкуль, площадью 373 500 кв.м, извещение № 300915/0950831/01 (далее – Аукцион, торги), <...>, уклонившейся от заключения договора аренды земельного участка, являющегося предметом Аукциона.

Министерством при рассмотрении дела указано, что <...> с сопроводительным письмом было вручено три экземпляра договора аренды земельного участка, подписанных собственником имущества. Однако в установленные сроки <...> указанный договор аренды земельного участка не подписала и не направила в адрес Министерства. Вместе с тем победителем торгов в адрес Министерства направлен протокол разногласий к договору аренды земельного участка, который был рассмотрен организатором торгов как отказ от подписания соответствующего договора на условиях, предусмотренных извещением о проведении торгов. В связи с указанным Министерство просит включить <...> в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности.

<...> представлены письменные пояснения и на заседании Комиссии пояснено следующее.

17 декабря 2015 года <...> получен проект договора аренды земельного участка. После изучения условий указанного договора, <...> пришла к выводу, что использование земельного участка по назначению невозможно. Так, условия пункта 4.4 проекта договора аренды земельного участка не позволяют победителю Аукциона – физическому лицу, осуществлять коммерческую деятельность на земельном участке и ставить арендные права на баланс предприятия. <...> указывает, что перед подписанием договора ей был осмотрен земельный участок,

большая часть которого заросла многолетними деревьями. Однако в акте приема передачи к проекту договора аренды указано, что участок находится в состоянии пригодном для использования в соответствии с целями и условиями его использования. Указанные обстоятельства <...> отразила в протоколе разногласий, направленном в Министерство. Таким образом, победитель торгов полагает, что использовать земельный участок на условиях, указанных в договоре, не представляется возможным, в противном случае договор будет расторгнут в одностороннем порядке.

На основании вышеизложенного, <...> считает, что она не отказалась от подписания договора, в связи с чем просит сведения о ней в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, не включать.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Распоряжением Министерства № 2050-Р от 21.09.2015 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности Челябинской области» принято решение о проведении Аукциона.

В соответствии с пунктом 3 Распоряжения Министерства № 1523-Р от 14.07.2015 Государственному специализированному бюджетному учреждению «Челябинский областной фонд имущества» поручено провести Аукцион и направить в Министерство копию протокола о результатах аукциона в течение трех дней с момента его подписания.

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru, 30.09.2015 опубликовано извещение о проведении торгов (извещение № 300915/0950831/01).

В соответствии с извещением о проведении торгов дата начала приема заявок на участие в торгах – 30.09.2015, дата окончания приема заявок на участие в торгах – 04.12.2015 (срок приема заявок продлен на основании решения и предписания Челябинского УФАС России по делу № 57-07/18.1/15 от 09.11.2015), дата проведения Аукциона - 09.12.2015.

Начальная цена лота составляет 58 041, 9 рублей.

Срок аренды земельного участка – 3 года.

Согласно пункту 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.

Пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что уполномоченный орган направляет победителю аукциона три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона.

Если договор аренды земельного участка в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона проектов указанного договора не был им подписан и представлен в уполномоченный орган, организатор аукциона предлагает заключить указанный договор иному участнику аукциона, который

сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона (пункт 25 статьи 39.12 ЗК РФ).

Пунктом 27 статьи 39.12 ЗК РФ определено, что сведения о победителях аукционов, уклонившихся от заключения 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.

Согласно Протоколу о признании заявителей участниками Аукциона от 07.12.2015 на участие в торгах подано 13 заявок физических лиц.

В соответствии с Протоколом об итогах Аукциона от 09.12.2015 победителем торгов признана <...>, предложившая максимальную цену за земельный участок.

Министерством подготовлено письмо от 17.12.2015 № 8/17630 в адрес победителя торгов, к которому приложено 3 экземпляра подписанного со стороны Министерства проекта договора аренды земельного участка. Указанное письмо вручено лично <...> 18.12.2015, о чем имеется соответствующая отметка.

<...> в Министерство было представлено письмо (вх. от 29.12.2015 № 1/27669), согласно которому победитель предлагает внести изменения в договор аренды земельного участка в соответствии с приложенным протоколом разногласий.

Письмом от 18.01.2016 № 1/428 Министерство уведомило победителя торгов о том, что действующим законодательством не предусмотрена возможность внесения изменений в договор аренды земельного участка, заключаемого по результатам проведения торгов. При этом Министерством также сделана ссылка на практику арбитражных судов (определения коллегии судей Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 16.05.2012 № ВАС-5740/2014 по делу № А13-6603/2011, от 27.10.2011 № ВАС-13326/11 по делу № А65-18323/2010, от 19.09.2011 № ВАС-11741/2011 по делу № А08-5076/2010, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.11.2012 № 15АП-13696/2012 по делу № А32-47201/2011), согласно которой подписание договора, если право на его заключение было получено стороной по результатам торгов, с протоколом разногласий, исходящим от этой стороны, рассматривается как отказ от заключения соответствующего договора, который считается незаключенным.

Согласно пункту 19 статьи 39.12 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (www.torgi.gov.ru) и должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии с пунктом 22 статьи 39.12 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора аренды земельного участка.

К извещению № 300915/0950831/01 о проведении торгов, размещенному на официальном сайте торгов (www.torgi.gov.ru), приложен проект договора аренды земельного участка. Таким образом, проект договора аренды земельного участка доступен для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Более того, согласно утвержденной форме заявки на участие в торгах, являющейся приложением к извещению о проведении Аукциона, заявитель подтверждает, что ознакомлен с условиями договора аренды земельного участка и тем, что информационное сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, а подача заявки и перечисление задатка

являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме.

Таким образом, <...> надлежало в срок, установленный пунктом 25 статьи 39.12 ЗК РФ, подписать и представить организатору торгов подписанный договор аренды земельного участка. Однако победителем торгов в тридцатидневный срок со дня направления трех экземпляров договора, подписанного Министерством, указанный договор не был подписан и представлен организатору торгов.

Руководствуясь пунктом 34 статьи 39.12 ЗК РФ, подпунктом 5.3.4.1 подпункта 5.3 пункта 5 Положения о Федеральной антимонопольной службе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 331, Приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 «О порядке 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», Комиссия

РЕШИЛА:

Включить 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, сведения, представленные Министерством в отношении <...> (<...>, ИНН <...>), в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, Сосновский район, примерно 3,2 км по направлению юго-запад от ориентира с. Кременкуль, площадью 373 500 кв.м, являющегося предметом проведенного 09.12.2015 аукциона с извещением № 300915/0950831/01, сроком на два года с даты внесения реестровой записи в указанный реестр.

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

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>

<...>

(351) 265-93-79