

РЕШЕНИЕ

по делу № 04/РПУ-ОВ-22

«07» апреля 2021 г.
Барнаул

г.

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению обращений о 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, направленных в соответствии с приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

<...> – заместителя руководителя управления – начальника отдела контроля закупок;

Членов Комиссии:

<...>. – начальника отдела контроля органов власти;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля закупок,

с участием представителей:

от заявителя – управления имущественных отношений Алтайского края <...> – не явились (уведомлены надлежащим образом);

от ООО «Рантье» (<...>) – Ш<...> по доверенности,

рассмотрев обращение управления имущественных отношений Алтайского края (вх. № 223230 от 24.03.2022) о включении в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 141221/0588515/01) победителя аукциона – ООО «Рантье» (учредителя и директора <...>), уклонившегося от заключения договора аренды земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Барнаул (прилегающий к юго-западной границе земельного участка по адресу: проспект Строителей, 8а), с кадастровым номером 22:63:040406:62, площадью 0,0709 га, с разрешенным использованием – для обслуживания жилой застройки и благоустройства территории (лот № 1),

УСТАНОВИЛА:

Управление имущественных отношений Алтайского края (далее – заявитель), в соответствии со статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения введения данного реестра», 24.03.2022 (вх. № 223230) представило в управление Федеральной антимонопольной службы России по Алтайскому краю сведения в отношении ООО «Рантье» (учредителя и директора <...>) для включения в Реестр недобросовестных участников аукциона.

УФАС по Алтайскому краю рассмотрение обращения о внесении в Реестр назначено на 07.04.2022 в 14:30.

Комиссией установлено, что 14.12.2021 на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> организатором торгов – КГКУ «Фонд имущества Алтайского края» разместило извещение № 141221/0588515/01 о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Барнаул (прилегающий к юго-западной границе земельного участка по адресу: проспект Строителей, 8а), с кадастровым номером 22:63:040406:62, площадью 0,0709 га, с разрешенным использованием – для обслуживания жилой застройки и благоустройства территории (лот№ 1).

Дата подведения итогов 27.01.2022.

В соответствии с протоколом № 3/1 о результатах аукциона от 27.01.2022 победителем торгов признан ООО «Рантье».

03.02.2022 управление имущественных отношений Алтайского края Почтой России в адрес победителя торгов – ООО «Рантье» направлено три 3 экземпляра пописанного проекта договора аренды земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Барнаул (прилегающий к юго-западной границе земельного участка по адресу: проспект Строителей, 8а), с кадастровым номером 22:63:040406:62, площадью 0,0709 га. Документы получены лично 07.02.2022

В соответствии с ч. 20 ст. 39.12 земельного кодекса Российской Федерации 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.

В случае, если победитель аукциона или иное лицо, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 и л и 20 настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня направления им уполномоченным органом проекта указанного договора не подписали и не представили в уполномоченный орган указанные договоры, уполномоченный орган в

течение пяти рабочих дней со дня истечения этого срока направляет сведения, предусмотренные подпунктами 1 - 3 пункта 29 настоящей статьи, в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона (ч. 30 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации).

На заседании комиссии УФАС по Алтайскому краю представитель победителя пояснила, что ООО «Рантье» является управляющей организацией 14 этажного дома, расположенного по адресу: г. Барнаул, ул. Профинтерна, дом 7А. общедомовая территория земельного участка указанного многоквартирного дома в силу очень маленькой площади не позволяет размещать более 35 транспортных средств, принадлежащих собственникам жилых и нежилых помещений, ввиду чего от жителей на систематической основе поступают жалобы в адрес управляющей компании, с просьбой принять меры по расширению придомовой территории.

Более того, специфика размещения жилого дома относительно границ земельного участка не позволяет оборудовать площадку для организации хранения и вывоза ТБО, поскольку ее размещение допускается согласно п 3.7.6 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, на расстоянии не менее 20 метров от окон жилых домов, что соблюсти при нынешнем положении дел невозможно.

27 01 2022 г. по инициативе КГКУ «Фонд имущества Алтайского края» был проведен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка государственная собственность на который не разграничена, площадью 0 0709 га с кадастровым номером 22:63:040406:62, расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул (прилегающий к юго-западной границе земельного участка по адресу: проспект Строителей, 8а).

Указанный земельный участок непосредственно граничит с земельным участком, на котором расположен МКД находящийся под управлением ООО «Рантье».

С целью недопущения ущемления интересов жителей, а также с целью устранения нарушений выявленных Администрацией Железнодорожного района г. Барнаула, директором управляющей организации было принято решение о принятии участия в торгах.

Однако, в ходе проведения указанного аукциона, другими участниками ООО «Аврора», ИП <...>, был произведен саботаж в части предложений о цене, поскольку они руководствовались только экономическим интересом - получение сверхприбыли от деятельности фитнес клуба «Аврора».

Целью указанного саботажа было вынудить ООО «Рантье» согласиться на непомерно высокую цену аренды, которую Общество будет не в силах выплатить, что повлечет отказ от заключения договора, включение победителя в РНУ, и дисквалификацию его на два года - то есть невозможность УК принять участие в повторных торгах в отношении данного лота, где у ООО «Аврора» не будет конкурентов. Указанное подтверждается отказом ООО «Аврора» от заключения договора аренды по предпоследней - предложенной данным обществом цене.

С учетом того, что деятельность по управлению МКД по итогам 2021 г. принесла ООО «Рантье» менее 600 000 руб., заключение договора аренды на смежный земельный участок с ценой в размере 7 000 000 руб., означало бы 100% банкротство управляющей организации в связи с невозможностью исполнения взятого на себя перед Алтайкрайимуществом обязательства.

Таким образом, участвуя в аукционе, ООО «Рантье» преследовало общественно-полезную цель, не ставя экономические интересы сверх интересов жителей МКД № 7а по ул. Профинтерна в г. Барнауле, что привело к значительным убыткам для Общества в связи с потерей денежных средств, внесенных в качестве задатка.

Комиссией УФАС по Алтайскому краю установлено, что управление имущественных отношений Алтайского края выполнило все требования, предусмотренные частью 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

Пунктом 20 ст. 39.12 ЗК РФ установлено, что 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.

В соответствии с п. 27 ст. 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 пунктами 13,14 или 20 данной статьи и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

В случае, если победитель аукциона или иное лицо, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня направления им уполномоченным органом проекта указанного договора не подписали и не представили в уполномоченный орган указанные договоры, уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней со дня истечения этого срока направляет сведения, предусмотренные подпунктами 1 - 3 пункта 29 настоящей статьи, в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона (п. 30 ст. 39.12 ЗК РФ).

Статьей 401 ГК РФ установлено, что лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

Включение сведений о лице в реестр недобросовестных участников аукциона является санкцией за недобросовестное поведение победителя аукциона, выразившееся в намеренном уклонении от заключения договора.

Уклонение от заключения договора может выражаться как в совершении целенаправленных (умышленных) действий, так и в бездействии, когда участник (победитель) торгов не совершает необходимых действий для заключения договора, то есть создает условия, влекущие невозможность его подписания.

Участник аукциона, самостоятельно принявший решение об участии в аукционе, и претендующий на заключение договора аренды земельного участка, обязан учесть специфику заключения договора и соблюсти все предусмотренные для этого условия. В ином случае для него возникает риск наступления соответствующих неблагоприятных последствий, в том числе риск принятия уполномоченным органом решения о

включении его в реестр недобросовестных участников аукциона.

Таким образом, Комиссия, изучив представленные в материалы дела документы и сведения, установила, что факт уклонения от заключения договора по результатам проведения открытого аукциона (извещение № 141221/0588515/01) подтвержден.

Комиссия, руководствуясь пунктом 34 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и приказом Федеральной антимонопольной службы от 14.04.2015 г. № 247/15,

РЕШИЛА:

1. Сведения, представленные управлением имущественных отношений Алтайского края в отношении ООО «Рантье» (<...>) учредителя и директора <...> 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.

2. Датой включения сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении ООО «Рантье» <...> учредителя и директора <...> считать дату размещения указанных сведений на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru).

3. Сведения о недобросовестном участнике аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, исключаются по истечении двух лет со дня внесения.

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

Председатель Комиссии

<...>

Члены комиссии

<...>

<...>