

Организатор торгов –
Департамент имущественных и
земельных отношений

администрации городского округа
город Рыбинск Ярославской области

e-mail: <...>

**Лицо, уклонившееся от заключения
договора –**

ООО «Культура и здоровье»

e-mail: info@drujba-tc.ru

Решение по делу № 076/10/5-178/2022

21 марта 2022 года

г. Ярославль

(изготовлено в полном объеме 24.03.2022)

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области по рассмотрению [сведений о включении в реестр](#) недобросовестных участников аукциона (далее – Комиссия) в составе:

председатель Комиссии – заместитель руководителя Управления Гудкевич Е. В.,
члены Комиссии – начальник отдела контроля органов власти и рекламы Конькова Н.А.,
главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы Давыдова А.М.,

с участием до перерыва:

от департамента имущественных и земельных отношений администрации городского округа город Рыбинск Ярославской области – <...>. (по доверенности),

от ООО «Культура и здоровье» - <...> (по доверенности),

рассмотрев в соответствии с 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 (далее также — Порядок), утвержденным Приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15, сведения, представленные департаментом имущественных и земельных отношений администрации городского округа город Рыбинск Ярославской области, о включении в реестр недобросовестных участников аукциона информации в отношении ООО «Культура и здоровье» – победителя аукциона по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером 76:20:040511:14, расположенного по адресу: Ярославская область, городской округ город Рыбинск, г. Рыбинск, ул. Тракторная, земельный участок 3а,

у с т а н о в и л а:

в Управление Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области поступили сведения, представленные департаментом имущественных и земельных отношений администрации городского округа город Рыбинск Ярославской области

(вх. № 2142 от 05.03.2022), о включении в реестр недобросовестных участников аукциона информации в отношении ООО «Культура и здоровье» – победителя аукциона по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером 76:20:040511:14, расположенного по адресу: Ярославская область, городской округ город Рыбинск,

г. Рыбинск, ул. Тракторная, земельный участок 3а, в связи с уклонением от заключения договора по результатам указанного аукциона.

Организатор торгов представил сведения и документы, предусмотренные пунктом 29 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ), а также пунктом 5 Порядка.

При вынесении решения Комиссия исходит из следующего.

17.12.2021 года департамент имущественных и земельных отношений администрации городского округа город Рыбинск Ярославской области в рамках проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ярославская область, городской округ город Рыбинск, г. Рыбинск, ул. Тракторная, земельный участок 3а, разместил на официальном сайте www.torgi.gov.ru и опубликовал в газете «Рыбинские известия» от 17.12.2021 № 95 извещение № 171221/0323524/08.

В соответствии с Протоколом № 8-з рассмотрения заявок на участие в аукционе от 14.01.2022 года на участие в аукционе поступила, в том числе заявка ООО «Культура и здоровье», признанная аукционной комиссией соответствующей требованиям Извещения.

Согласно Протоколу № 8-з о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ярославская область, городской округ город Рыбинск, г. Рыбинск, ул. Тракторная, земельный участок 3а, от 18.01.2022 года организатором аукциона принято решение о признании победителем ООО «Культура и здоровье» и о заключении договора с обществом.

В соответствии с пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ 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.

Проект договора аренды земельного участка получен Паутовой В.С. (представителем по доверенности ООО «Культура и здоровье») 27.01.2022 года лично, что подтверждается распиской о вручении проекта договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ярославская область, городской округ город Рыбинск, г. Рыбинск, ул. Тракторная, земельный участок 3а.

В соответствии с пунктом 25 статьи 39.12 ЗК РФ если договор купли-продажи или договор аренды земельного участка 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.

В соответствии с вышеназванным положением ООО «Культура и здоровье» надлежало направить организатору аукциона подписанный проект договора в срок до 26.02.2022 года. Вместе с тем, учитывая положения статьи 193 Гражданского Кодекса РФ, согласно которой если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день, последний день для направления организатору аукциона подписанного проекта договора - 28.02.2022 года.

В срок до 28.02.2022 года ООО «Культура и здоровье» в адрес организатора аукциона подписанный со своей стороны проект договора не направило, в связи с чем на основании пункта 30 статьи 39.12 ЗК РФ ООО «Культура и здоровье» признано уклонившимся от заключения договора на основании протокола об уклонении победителя открытого аукциона от заключения договора аренды земельного участка от 01.03.2022 года.

02.03.2022 года в адрес ООО «Культура и здоровье» организатором аукциона направлено уведомление о признании общества уклонившимся от заключения договора земельного участка.

Приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 утвержден порядок 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 ведения данного реестра (далее - Порядок ведения реестра).

В рамках осуществления указанной функции при уклонении участника аукциона от заключения договора аренды земельного участка по результатам аукциона территориальный орган ФАС России осуществляет проверку фактов уклонения участника аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в зависимости от действий, совершенных участником аукциона при заключении договора, и принимает решения о включении или не включении сведений об участнике в реестр недобросовестных участников аукциона.

Включение сведений о лице в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по существу является санкцией за недобросовестное поведение участника аукциона, выражающееся в неправомерном нарушении положений ЗК РФ.

В соответствии с позицией Конституционного Суда РФ (от 30.07.2001 N 13-П и от 21.11.2002 N 15-П), имеющей универсальный характер, меры государственного понуждения должны применяться с учетом характера совершенного правонарушения, размера причиненного вреда, степени вины правонарушителя, его имущественного положения и иных существенных обстоятельств. Применяемые государственными органами санкции должны отвечать требованиям Конституции Российской Федерации, соответствовать принципу юридического равенства, быть соразмерными конституционно защищаемым целям и ценностям, исключать возможность их произвольного истолкования и применения.

Таким образом, при рассмотрении вопроса о признании участника аукциона уклонившимся от заключения договоров аренды земельного участка, уполномоченный орган исполнительной власти не должен ограничиваться формальным установлением факта нарушения Земельного кодекса РФ, и обязан всесторонне исследовать все обстоятельства дела, дав оценку существенности нарушения, степени вины участника, ущерб, нанесенному государственному заказчику.

Представитель ООО «Культура и здоровье» на заседании комиссии, а также в представленных письменных пояснениях (вх. № 2495 от 16.03.2022) указал, что общество является коммерческой организацией, основным видом деятельности которой является производство, оптовая и розничная торговля продуктами питания, торговля лекарственными средствами, изделиями, применяемыми в медицинских целях. В том числе в целях реализации вышеуказанной деятельности в собственности ООО «Культура и здоровье» находится продовольственный магазин, расположенный в городе Рыбинск, а также обществом сдается в аренду строение, принадлежащее ООО «Культура и здоровье» на праве собственности, организациям, занимающимся реализацией продуктов.

Целью приобретения права на земельный участок являлось строительство на его площади очередного магазина, при этом финансирование строительства предполагалось за счет заемных денежных средств.

10.02.2022 года в адрес АО «Альфа-Банк» и ПАО «Сбербанк» направлены запросы с просьбой о рассмотрении возможности предоставления кредита для финансирования строительства магазина розничной торговли в размере 20 000 000 руб. сроком на 3 года (исх. №№ 34, 35 от 10.02.2022).

28.02.2022 года в ответ на запрос АО «Альфа-Банк» указало, что предлагает воспользоваться кредитованием, в том числе на следующих условиях: ставка по кредиту – 29,33% годовых.

ПАО «Сбербанк» в ответ на запрос предложило рассмотреть возможность сотрудничества со ставкой по кредиту от 25% годовых.

Вместе с тем, как пояснил представитель общества, на момент участия ООО «Культура и здоровье» в аукционе ставка по кредиту составляла 11,75% годовых. Рост ставки по кредиту обусловлен политико-экономической ситуацией в стране, связанной с проведением специальной военной операции на территории Украины, поскольку ключевые ставки со стороны ЦБ РФ поднялись с 9,5% до 20%, следовательно, изменились и ставки по кредитам.

В связи с изложенным, при текущих ставках по кредитам, ООО «Культура и здоровье» не имело возможности оформить кредит на условиях, предлагаемых АО «Альфа-Банк» и ПАО «Сбербанк» по состоянию на 28.02.2022 года, следовательно, использовать земельный участок по назначению, которое предполагалось на момент участия в аукционе.

Комиссия Ярославского УФАС России отмечает, что основанием для включения в реестр недобросовестных участников аукциона является только такие действия, выразившиеся в уклонении лица от заключения договора, которые предполагают его недобросовестное поведение, совершение им умышленных действий (бездействия).

Комиссия антимонопольного органа отмечает, что ООО «Культура и здоровье» в сроки, установленные для подписания договора, направлялись запросы в банки о предоставлении кредита, учитывает платежеспособность общества (представлены документы о финансовых результатах за 2021 год), а также тот факт, что ООО «Культура и здоровье» имело право на подписание договора до 28.02.2022 года включительно, в связи с чем комиссия приходит к выводу о том, что в действиях ООО «Культура и здоровье» отсутствуют признаки недобросовестного поведения.

На основании имеющихся в деле доказательств, проанализировав доводы сторон, имеющиеся материалы дела, Комиссия полагает, что у ООО «Культура и здоровье» имелись объективные обстоятельства, повлиявшие на решение об отказе от заключения договора.

В соответствии с вышеизложенным, Комиссия Ярославского УФАС России по рассмотрению сведений, представленных департаментом имущественных и земельных отношений администрации городского округа город Рыбинск

Ярославской области, в отношении ООО «Культура и здоровье» считает, что при сложившихся обстоятельствах, основания для включения ООО «Культура и здоровье» в реестр недобросовестных участников аукциона отсутствуют.

На основании вышеизложенного и в соответствии с пунктом 12 Порядка, Комиссия

р е ш и л а:

не включать в реестр недобросовестных участников аукциона сведения, представленные департаментом имущественных и земельных отношений администрации городского округа город Рыбинск Ярославской области, в отношении ООО «Культура и здоровье» (ИНН 7610018611).

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

Председатель Комиссии

Е. В. Гудкевич

Члены Комиссии

Н.А. Конькова

А.М. Давыдова