

Управление по имуществу и земельным отношениям Агаповского муниципального района

ул. Дорожная, д. 32-а, с. Агаповка, Агаповский район, 457400

<...>

РЕШЕНИЕ

по делу № РНУ-74-6/21

«02» декабря 2021 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

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

Председателя <...> - руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии: >
Членов <...> - начальника отдела контроля торгов и органов власти
Комиссии: > Челябинского УФАС России;
<...> - ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов и
> органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № РНУ-74-6/21 о включении <...> в реестр недобросовестных участников аукциона в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка, из земель населенных пунктов, предназначенного для ведения личного подсобного хозяйства, расположенного по адресу: Агаповский район, с. Агаповка, мкр. Береговой, участок 22А, кадастровый номер 74:01:0602001:795, общей площадью 638 кв. м (далее – Земельный участок), извещение № 020921/2972898/02 (далее – Аукцион, торги),

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступили сведения от Управления по имуществу и земельным отношениям Агаповского муниципального района (далее – Управление) о победителе Аукциона на право заключения договора аренды Земельного участка <...>, уклонившемся от заключения договора аренды Земельного участка.

<...>, извещенным надлежащим образом, что подтверждается телеграммой от 25.11.2021, на заседании Комиссии Челябинского УФАС России указано следующее.

<...> полагал, что проводимый Аукцион направлен на продажу Земельного участка.

Кроме того, <...> не подписан договор аренды Земельного участка, ввиду значительной суммы арендной платы по результатам Аукциона, составляющей 313 000,00 рублей.

Изучив представленные материалы дела, 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 ЗК РФ.

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru, 02.09.2021 опубликовано извещение о проведении торгов (извещение № 020921/2972898/02).

Предметом Аукциона является Земельный участок, расположенный по адресу: Агаповский район, с. Агаповка, мкр. Береговой, участок 22А, кадастровый номер 74:01:0602001:795, общей площадью 638 кв. м, для ведения личного подсобного хозяйства.

В соответствии с извещением о проведении торгов дата окончания приема заявок на участие в Аукционе – 02.09.2021, дата проведения Аукциона – 05.10.2021.

Начальная цена лота составляет 4 000,00 рублей, «шаг аукциона» - 120 рублей.

Согласно протоколу № 6-21 заседания комиссии по организации и проведению Аукциона от 05.10.2021 победителем торгов признан <...>, предложивший наибольшую цену на право заключения договора аренды Земельного участка – 313 000,00 рублей.

Пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, 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.

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.

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 утверждены Приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 (далее - Порядок).

Управлением в адрес <...> письмом (исх. № 2007 от 14.10.2021) направлен проект договора аренды Земельного участка.

Проект договора аренды Земельного участка получен <...> 16.10.2021, что подтверждается отчетом об отслеживании отправления с почтовым идентификатором 45740063407042.

На заседании Комиссии Челябинского УФАС России <...> указано о явном намерении и заинтересованности в получении Земельного участка. Однако цена договора аренды Земельного участка является значительно завышенной (313 000,00 рублей), при условии определения начальной цены 4 000,00 рублей.

Заявителем также указано, что цена аренды Земельного участка, установленная по результатам Аукциона, является несопоставимой с площадью данного участка и его разрешенным использованием. Более того, <...> полагал, что предметом Аукциона является право купли-продажи Земельного участка, а не право аренды Земельного участка.

Изучив представленные документы и доводы сторон Комиссия Челябинского УФАС России пришла к выводу о нарушении организатором торгов порядка проведения Аукциона, ввиду следующего.

Пунктом 18 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

В соответствии с извещением о проведении Аукциона начальная цена лота составляет 4 000,00 рублей, «шаг аукциона» - 120 рублей.

Согласно протоколу № 6-21 заседания комиссии по проведению Аукциона от 05.10.2021 к участию в Аукционе допущено 4 участника:

- <...> (участник № 1);
- <...> (участник № 2);
- <...> (участник № 3);
- <...> (участник № 4).

Из содержания протокола № 6-21 заседания комиссии по проведению Аукциона от 05.10.2021 следует, что поступило предложение от участников торгов на увеличение «шага аукциона» в размере 1 000 рублей.

В ходе проведения торгов на право заключения договора аренды Земельного участка участник № 4 предложил сумму в размере 50 000,00 рублей.

Далее участник № 1 предложил сумму в размере 250 000,00 рублей; участник № 2 предложил сумму в размере 312 000,00 рублей; участник № 3 предложил сумму в размере 313 000,00 рублей.

Вместе с тем, Комиссия Челябинского УФАС России отмечает, что организатору торгов необходимо руководствоваться размером величины повышения размера начальной цены Аукциона, установленному в извещении о проведении торгов, поскольку извещением о проведении Аукциона не предусмотрен порядок увеличения кратности повышения «шага» торгов. В рассматриваемом случае данным размером «шага» является 120 рублей.

Увеличение организатором торгов «шага аукциона», является нарушением пункта 18 статьи 39.11 ЗК РФ и привело к значительной цене договора аренды Земельного участка.

Реестр недобросовестных участников аукциона является специальной мерой ответственности, установленной законодателем в целях обеспечения исполнения лицом принятых на себя в рамках процедуры 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 обязательств. При этом одним из последствий такого включения (в качестве санкции за допущенное нарушение) может являться ограничение прав такого лица на участие в течение установленного срока в соответствующих аукционах (влечет за собой отказ в допуске к участию в аукционах в течение двух лет согласно статье 39.12 ЗК РФ).

При рассмотрении вопроса о признании участника аукциона уклонившимся от заключения договора уполномоченный орган исполнительной власти не должен ограничиваться формальным установлением факта нарушения закона, и обязан всесторонне исследовать все обстоятельства дела, дав оценку существенности нарушения, степени вины участника.

Комиссией не установлено обстоятельств, свидетельствующих о намеренном уклонении <...> от заключения договора аренды Земельного участка, а также не подтвержден умысел при неподписании договора аренды Земельного участка.

При этом, повышая предложение по размеру арендной платы, <...> имел готовность и стремление к получению Земельного участка и не оценил должным образом финансовые возможности в случае признания его победителем Аукциона, поскольку полагал, что указанная цена является оплатой по договору купли-продажи Земельного участка, а не аренды участка.

Более того, к указанной значительной цене договора аренды Земельного участка привели действия организатора торгов, выразившиеся в нарушении порядка проведения Аукциона, путем увеличения кратности «шага аукциона».

Действия <...>, как победителя Аукциона, не носят характер недобросовестного поведения.

Кроме того, согласно абзацу 5 пункта 5 Порядка орган местного самоуправления, направляет в территориальный орган Федеральной антимонопольной службы документы, подтверждающие факты недобросовестности участника аукциона, в том числе документы, свидетельствующие об уклонении победителя аукциона или иного лица, указанного в пунктах 13, 14 или 20 статьи 39.12 ЗК РФ, от заключения договора купли-продажи либо договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также договора о комплексном освоении территории в случае предоставления земельного участка в аренду для указанной цели (например, составленный организатором аукциона протокол об уклонении победителя аукциона от заключения договора, в котором содержатся сведения о месте, дате и времени его составления).

Учитывая изложенное, основания для включения сведений об <...> 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 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, Порядком, Комиссия

РЕШИЛА:

Отказать Управлению 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 <...>.

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