РЕШЕНИЕ

РНУ- 9687-ЭП

Резолютивная часть решения оглашена 22.10.2021
Мансийск

г.Ханты-

Решение изготовлено в полном объеме 27.10.2021

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России) по рассмотрению обращений в порядке, предусмотренном 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», действующая на основании Приказа №<<--->> от 30.08.2021 в составе:

Председатель комиссии:

- <<--->>;

Члены Комиссии:

- <<--->>;

- <<--->>;

- <<--->>,

в присутствии на заседании представителя АО «Уралсибгидрострой» <<--->>действующего по доверенности №<<--->>от 11.10.2021г.;

в отсутствие на заседании представителя Департамента строительства и земельных отношений администрации Сургутского района, надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения обращения,

рассмотрев информацию, поступившую от Департамента строительства и земельных отношений администрации Сургутского района от 29.09.2021г. вх.№<<--->> в отношении АО «Уралсибгидрострой» (<<--->>), <<--->>, для включения сведений в реестр недобросовестных участников,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее – Ханты-Мансийское УФАС России) поступило обращение Департамента строительства и земельных отношений администрации Сургутского района (далее – Департамент) от 29.09.2021г. вх.№<---->, содержащее сведения о победителе аукциона, уклонившегося от подписания договора аренды земельного участка АО «Уралсибгидрострой» (<---->, <---->)(далее – АО «Уралсибгидрострой») для включения сведений в реестр недобросовестных участников.

Представленная информация соответствует требованиям, установленным 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 требованиям к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра, утвержденного Приказом ФАС России от 14.04.2015 №247/15 (далее – Порядок).

Из доводов Заявителя следует, что АО «Уралсибгидрострой» уклонилось от подписания договора аренды земельного участка по результатам аукциона.

Уведомлением от 05.10.2021 №<----> рассмотрение обращения назначено на 08.10.2021 года, у Департамента запрошены письменные пояснения о том, когда было вручено АО «Уралсибгидрострой» письмо Департамента от 18.08.2021 №<----> с приложенными к нему двух экземпляров договоров аренды земельного участка, у АО «Уралсибгидрострой» запрошены пояснения о причинах и условиях невозможности заключения договора аренды земельного участка с приложением подтверждающих документов.

Как следует из представленных документов, 16.07.2021 Департаментом в газете «Вестник» № <----> размещено сообщение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Х<---->(далее – аукцион). Указанное сообщение и документация размещены также на сайте <----> (извещение №<---->).

Согласно извещению, начальная цена предмета аукциона установлена в

размере 10 691 600,00 (Десять миллионов шестьсот девяносто одна тысяча шестьсот) рублей.

В соответствии с протоколом о результатах аукциона, открытого по составу участников на право заключения договора аренды земельного участка от 13.08.2021 №<--->, размещенном на официальном сайте <--->, победителем аукциона признано АО «Уралсибгидрострой».

Согласно пункту 26 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) в случае, если в течение тридцати дней со дня направления участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, проекта договора аренды земельного участка этот участник не представил в уполномоченный орган подписанные им договоры, организатор аукциона вправе объявить о проведении повторного аукциона или распорядиться земельным участком иным образом в соответствии с настоящим Кодексом.

Как следует из представленных документов, Департамент письмом от 18.08.2021г. <---> направил в адрес АО «Уралсибгидрострой» для подписания договор аренды земельного участка в двух экземплярах.

Указанное письмо получено нарочно 23.08.2021 представителем АО «Уралсибгидрострой», что следует из пояснений Департамента (<---> от 08.10.2021) и АО «Уралсибгидрострой» (№<---> от 11.10.2021).

АО «Уралсибгидрострой» в своем письме от 11.10.2021 Исх.№<---> указало, что между Департаментом и АО «Уралсибгидрострой» уже имеются ранее заключенные договоры (один из них был представлен в материалы дела, а именно договор от 30.01.2020 №<--->). Указывая на ранее заключенные договоры общество пояснило, что изначально не имело намерения оплачивать выигранный размер арендной платы в размере 10 691 600 руб. в год, поскольку полагало, что арендная плата будет оплачиваться в течении 5 лет равными частями на протяжении срока действия договора аренды, а не за 1 год.

Дополнительно обществом было отмечено, что Департаментом был нарушен срок направления договора аренды земельного участка от 18.08.2021 года №<--->, а также указано на то, что Департаментом была представлена неполная и неточная информация о стоимости арендной платы за год.

На основании пункта 11 Порядка рассмотрение обращения Департамента отложено на 22.10.2021 года, у Департамента запрошена заявка АО «Уралсибгидрострой», поступившая на участие в аукционе, договор аренды земельного участка, направленный для подписания в адрес АО «Уралсибгидрострой», информация в письменном виде о том, каким образом была сформирована начальная цена предмета аукциона,

с указанием ссылок на акты, регламентирующие формирование указанной цены.

Проанализировав представленные Департаментом документы и информацию Ханты-Мансийское УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 14 статьи 39.11 ЗК РФ начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

В своих письменных пояснениях от 19.10.2021 года №<---> Департамент пояснил, что в соответствии с постановлением администрации Сургутского района от 07.05.2015 №1480-нпа «Об определении начальной цены предмета аукционов по продаже земельных участков, начальной цены предмета аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Сургутского района, а так же земельных участков, расположенных на межселенной территории Сургутского района и на территории населенных пунктов, не наделённых статусом поселений и не входящих в состав поселений <--->, государственная собственность на которые не разграничена» начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается в размере ежегодной арендной платы, определенной в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В подтверждение этого, Департаментом представлен отчет, подготовленный <--->, согласно которому рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы за земельный участок, являющийся предметом аукциона составила 10 691 600 рублей.

В соответствии с абзацем 1 пункта 2 статьи 39.7 ЗК РФ в случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.

Согласно пункту 16 статьи 39.11 ЗК РФ, по результатам аукциона на

право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России проанализирована информация, размещенная на официальном сайте <<--->>, (извещение №<<--->>), из которой следует, что предметом торга является ежегодная арендная плата, начальная цена предмета аукциона установлена в размере 10 691 600 рублей.

Также в извещении о проведении аукциона указано, что оплата ежегодной арендной платы, установленная по результатам аукциона, производится в соответствии с условиями договора аренды земельного участка (проект договора аренды земельного участка является неотъемлемым приложением к настоящему извещению).

В пункте 2.1 проекта договора предусмотрено внесение ежегодной арендной платы.

При этом в пунктах 2.2 и 2.3 проекта договора указано, что первый платёж (арендная плата за 1-й год пользования земельным участком) по Договору производится арендатором в течение 10 рабочих дней с даты подписания Договора. Последующие платежи вносятся ежеквартально в размере, рассчитанном пропорционально годовой арендной плате, в следующие сроки: I квартал - до 25 марта, II квартал - до 25 июня, III квартал - до 25 сентября, IV квартал - до 25 ноября.

Таким образом, из указанного выше следует, что подавая заявку на участие в аукционе, АО «Уралсибгидрострой» не могло не знать, что арендная плата, установленная по результатам аукциона будет ежегодной, а не будет распространяться на весь период срока действия договора аренды земельного участка, который составляет 5 лет.

Согласно пункту 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.

Также в пункте 5 извещения о проведении аукциона указано, что уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка <<--->> в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона.

Как было указано выше и следует из документов, итоговый протокол был подписан членами аукционной комиссии 13.08.2021 г.

Департамент направил письмом от 18.08.2021 г. №<<--->> в адрес АО «Уралсибгидрострой» два экземпляра договора аренды земельного участка для их подписания.

Указанное письмо и договоры были получены представителем АО «Уралсибгидрострой» под роспись 23.08.2021 г., что также подтверждает общество.

Таким образом, указанное выше свидетельствует о соблюдении Департаментом сроков, установленных пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ и пунктом 5 извещения о проведении аукциона при направлении проекта договора аренды земельного участка в адрес АО «Уралсибгидрострой».

Также Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России была изучена информация, изложенная в письме Департамента от 19.10.2021 г. №<<--->>, из которой следует, что одновременно с аукционом в отношении рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером <<--->> был объявлен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <<--->>, местоположение: <<--->>, без права возведения объектов капитального строительства.

На основании протокола от 13.08.2021 №<<--->>, между АО «Уралсибгидрострой» и Департаментом заключён договор аренды от 18.08.2021 №<<--->> земельного участка с кадастровым номером <<--->> с размером ежегодной арендной платы 12 763 950 рублей (извещение №<<--->>). В качестве подтверждения вышеуказанной информации, Департаментом предоставлен договор аренды земельного участка, заключенного по результатам торгов №<<--->> от 18.08.2021, подписанный сторонами, а также выписка из Единого государственного реестра

недвижимости об объекте недвижимости от 06.10.2021 года, подтверждающая заключение договора №<---> от 18.08.2021г.

В ходе рассмотрения обращения представитель АО «Уралсибгидрострой» также подтвердил факт заключения договора №<---> от 18.08.2021.

Таким образом, указанное свидетельствует об осведомленности АО «Уралсибгидрострой» условий заключения договора аренды земельного участка при участии в процедуре аукциона (извещение №<--->).

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 Земельного кодекса Российской Федерации).

В судебных актах Конституционного Суда Российской Федерации (постановления от 30.07.2001 N 13-П, от 21.11.2002 N 15-П, определения от 07.06.2001 № 139-О, от 07.02.2002 № 16-О) отражено, что 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.

По смыслу статьи 55 Конституции Российской Федерации введение ответственности за правонарушение и установление конкретной санкции, ограничивающей конституционное право, исходя из общих принципов права, должно отвечать требованиям справедливости, быть соразмерным конституционно закрепляемым целям и охраняемым законным интересам, а также характеру совершенного деяния.

В соответствии с пунктом 27 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Таким образом, вышеуказанное свидетельствует об уклонении АО «Уралсибгидрострой» от заключения договора аренды земельного участка.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, руководствуясь пунктом 12 Порядка и пунктом 27 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации,

решила:

1. Признать АО «Уралсибгидрострой» уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: <<--->>

2. Включить АО «Уралсибгидрострой» в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Сведения для включения в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности:

Наименование: АО «Уралсибгидрострой»

Сведения об ИНН: <<--->>

Сведения о месте регистрации лица: <<--->>

Дата проведения аукциона: 13 августа 2021 года.

Председатель Комиссии <<--->>

Члены Комиссии: <<--->>

<<--->>

<<---->>

Примечание: В соответствии с пунктом 33 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации внесение сведений о лицах, указанных в пункте 27 настоящей статьи, в реестр недобросовестных участников аукциона или содержание этих сведений в реестре недобросовестных участников аукциона, равно как и неисполнение действий, предусмотренных пунктом 32 настоящей статьи, могут быть обжалованы заинтересованным лицом в судебном порядке.