

Администрации

Серафимовичского муниципального
района

Волгоградской области

ул. Октябрьская, д. 61,

г. Серафимович, Серафимовичский р-н,

Волгоградская обл, 403441

О.В.В.

РЕШЕНИЕ по результатам рассмотрения обращения № 034/10/39.12-1036/2023 о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона

Резолютивная часть решения оглашена 07 сентября 2023 года

В полном объеме решение изготовлено 12 сентября 2023 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области по рассмотрению обращений о внесении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона (далее – Комиссия Управления) в составе:

Председатель Комиссии: Я.О.И. – заместитель
руководителя управления;

Члены Комиссии: Т.С.А. – заместитель начальника
отдела контроля

органов власти;

К.Е.А. – ведущий специалист-эксперт отдела

контроля органов власти,

рассмотрев обращение (вх. № 7740-ЭП/23 от 25.08.2023) администрации Серафимовичского муниципального района Волгоградской области (далее – Администрация) о включении в реестр недобросовестных участников аукциона (далее - Реестр) сведений об О.В.В. (ИНН ..) в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 34:27:100003:12 (извещение № 21000004740000000008, лот № 1),

с участием представителя Администрации В.О.А. (доверенность от 01.09.2023 № 12) посредством системы TruEConf (ходатайство исх. № 3043 от 05.09.2023), с участием Ов.В.В. посредством телефонной связи,

УСТАНОВИЛА:

25.08.2023 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области (далее – Волгоградское УФАС России) поступило обращение Администрации о включении в Реестр сведений об О.В.В. (ИНН...) в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 34:27:100003:12 (извещение № 21000004740000000008, лот № 1 размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru, далее — Обращение).

На основании распоряжения администрации Серафимовичского муниципального района Волгоградской области от 18.01.2023 № 9-р «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» администрация Серафимовичского муниципального района Волгоградской области опубликовала извещение № 21000004740000000008 о проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее - Аукцион).

Предмет Аукциона по лоту № 1 - право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с открытой формой подачи предложений о размере ежегодной арендной платы за земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения), кадастровый номер 34:27:100003:12, расположенного по адресу: Волгоградская обл., Серафимовичский р-н, Горбатовский сельсовет, общей площадью 6852543 кв.м., с разрешенным использованием: для выращивания сельскохозяйственной продукции, сроком на 10 лет. Начальная (минимальная) цена годовой арендной платы – 1 249 462 (один миллион двести сорок девять тысяч

четырееста шестьдесят два) рубля 50 копеек, размер задатка 249 892 (двести сорок девять тысяч восемьсот девяносто два) рубля 50 копеек.

Исходя из Обращения и приложенных к нему документов Комиссией Управления установлено следующее.

25.01.2023 Администрацией на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт) было размещено извещение о проведении Аукциона (далее - Извещение от 25.01.2023), который должен был состояться 03.03.2023 в 10 часов 00 минут.

08.02.2023 Администрацией на Официальном сайте было размещено извещение о приостановлении проведения Аукциона в связи с определением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.01.2023 о принятии обеспечительных мер по делу № А12-338/2022.

На основании постановления Двенадцатого арбитражного апелляционного суда об отмене обеспечительных мер по делу № А12-338/2022 и распоряжения Администрации от 03.04.2023 № 106-р «О возобновлении аукциона № 1 на право заключения договора аренды земельного участка» Администрация возобновила с 10.04.2023 проведение Аукциона, о чем указывает в извещении от 07.04.2023, размещенном на Официальном сайте.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в Аукционе от 03.05.2023 поступило 4 заявки, в том числе заявка О.В.В. (дата и номер заявки — 02.05.2023 № 4).

05.05.2023 по итогам Аукциона был составлен протокол о результатах Аукциона, победителем Аукциона был признан О.В.В., предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы в размере 42 106 880 (сорок два миллиона сто шесть тысяч восемьсот восемьдесят) рублей 80 копеек.

12.05.2023 Администрацией направлено в адрес О.В.В. письмо от 12.05.2023 исх. № 1625 и три экземпляра проекта договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с открытой формой подачи предложений о размере ежегодной арендной платы за земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения), кадастровый номер 34:27:100003:12, расположенного по адресу: Волгоградская обл., Серафимовичский р-н, Горбатовский сельсовет, общей площадью 6852543 кв.м., с разрешенным использованием: для выращивания сельскохозяйственной продукции, сроком на 10 лет (далее – Договор аренды). Согласно отчету об отслеживании отправления (почтовый идентификатор 40344178190230)

Договор аренды получен О.В.В. 19.05.2023.

18.05.2023 определением Арбитражного суда Поволжского округа были наложены обеспечительные меры в виде наложения запрета на право Администрации заключить договор аренды земельного участка с кадастровым номером 34:27:100003:12, расположенного по адресу: Волгоградская область, Серафимовичский район, Горбатовский сельсовет с победителем Аукциона до рассмотрения кассационной жалобы по существу.

01.06.2023 О.В.В. в Администрацию был направлен запрос о разъяснении дальнейшего порядка действий по подписанию Договора аренды в связи с наложением обеспечительных мер, на что Администрацией направлено разъяснение о дальнейшем порядке действий по подписанию Договора аренды от 09.06.2023 исх. № 1990.

14.06.2023 Администрацией был получен протокол разногласий № 1 от 12.06.2023 по Договору аренды (далее — Протокол разногласий), составленный и подписанный О.В.В.

Администрация подписала Протокол разногласий и направила его в адрес О.В.В. с сопроводительным письмом от 29.06.2023 исх. № 2216 об уведомлении О.В.В. о необходимости подписания направленного ранее Договора аренды (почтовый идентификатор 40344182235910, дата получения — 13.07.2023).

15.06.2023 постановлением Арбитражного суда Поволжского округа об отмене обеспечительных мер по делу № А12-338/2022 запрет на заключение Договора аренды был снят.

19.06.2023 Администрация, рассмотрев обращение О.В.В. (вх. 2858 от 08.06.2023) о выдаче подписанных экземпляров Договора аренды, разъяснила в письме от 19.06.2023 исх. № 2079 о необходимости подписания ранее направленных экземпляров Договора аренды, дополнительно сообщив о снятии обеспечительных мер, наложенных постановлением Арбитражного суда Поволжского округа об отмене обеспечительных мер по делу № А12-338/2022.

05.07.2023 исх. № 2292 Администрация в ответ на запрос О.В.В. о повторном направлении Договора аренды (вх. 3157 от 28.06.2023) уведомила о необходимости подписать и направить направленный ранее Договор аренды (почтовый идентификатор 40344182236351, дата получения — 13.07.2023).

14.08.2023 по истечении 30 дневного срока подписания Договора аренды, Администрация составила протокол заседания комиссии по

организации и проведению торгов по продаже земельных участков, находящихся в государственной разграниченной собственности и собственности Серафимовичского муниципального района Волгоградской области, а также права на заключение договоров аренды таких земельных участков, которым О.В.В. был признан уклонившимся от заключения Договора аренды, и принято решение в соответствии с п. 21 ст. 39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ) направить сведения об О.В.В. в Волгоградское УФАС России для включения в Реестр.

Исследовав имеющиеся в деле документы, материалы, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссия Управления пришла к следующим выводам.

В соответствии с п. 20 ст. 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.

Пунктом 26 Извещения от 25.01.2023 предусмотрено, что Администрация направляет победителю аукциона, два экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом размер годовой арендной платы земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона. Не допускается заключение договора аренды ранее, чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Согласно п. 25 ст. 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.

Таким образом, согласно данной норме, победитель аукциона признается уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка в случае, если в сроки, предусмотренные ст. 39.12 ЗК РФ, он не подписал и не представил уполномоченному органу проект договора аренды земельного участка.

В соответствии с п. 34 ст. 39.12 ЗК РФ порядок ведения реестра недобросовестных участников 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, устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

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 участников аукциона от заключения договоров аренды земельного участка по результатам аукционов территориальный орган ФАС России осуществляет проверку фактов уклонения участников аукционов на право заключения договоров аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в зависимости от действий, совершенных участниками аукциона при заключении договоров, и принимает решения о включении или не включении сведений об участниках 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

участников аукционов, выражающееся в неправомерном нарушении положений ЗК РФ.

Данный вывод согласуется с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 30.07.2001 № 13-П, постановлении от 21.11.2002 № 15-П, согласно которой 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.

Следовательно, 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.

Из имеющихся материалов и документов следует, что в течение срока, установленного п. 25 ст. 39.12 ЗК РФ, победителем Аукциона О.В.В. Договор аренды не подписан и не представлен в Администрацию.

Исходя из п. 2.3 заявки на участие в Аукционе О.В.В. в случае победы принимает на себя обязательства заключить Договор аренды с уполномоченным органом в соответствии с порядком, сроками и требованиями, установленными извещением о проведении Аукциона.

Подав и подписав заявку на участие в Аукционе О.В.В. подтвердил, что изучил информацию, указанную в Извещении от 25.01.2023 и дал свое согласие на участие в нем на указанных в Извещении от 25.01.2023 условиях. Также О.В.В. подтвердил факт осмотра земельного участка и ознакомления с документами, отражающими его физическое и юридическое состояние, в том числе об ограничениях его использования и претензий к Администрации по указанным факторам не имел (абз. 3 заявки О.В.В. на участие в Аукционе).

Таким образом, действия О.В.В., выразившиеся в подаче заявки на участие в Аукционе, а также в факте участия в Аукционе после ознакомления с информацией об имеющихся судебных ограничениях на момент участия в Аукционе и дальнейшие совершение шагов в Аукционе по мнению Комиссии Управления, подтверждают, что О.В.В. принято

взвешенное и экономически обоснованное решение об участии в Аукционе на тех условиях, которые указаны в извещении о проведении Аукциона.

О.В.В. не представлено каких-либо доказательств, свидетельствующих о невозможности заключения Договора аренды по независящим от него обстоятельствам.

Исходя из указанных обстоятельств, Комиссия Управления приходит к выводу о том, что О.В.В. необоснованно уклонился от заключения Договора аренды.

При таких обстоятельствах, оценив представленные доказательства в их взаимосвязи и совокупности, Комиссия Управления приходит к выводу о наличии оснований для внесения сведений об О.В.В. (ИНН...) в Реестр.

На основании вышеизложенного, руководствуясь п. 34 ст. 39.12 ЗК РФ, п. 12 Порядка ведения реестра, Комиссия Управления

РЕШИЛА:

Включить в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сведения об О.В.В. (ИНН ...) в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 34:27:100003:12, расположенного по адресу: Волгоградская обл., Серафимовичский р-н, Горбатовский сельсовет, общей площадью 6852543 кв.м., с разрешенным использованием: для выращивания сельскохозяйственной продукции, сроком аренды 10 лет по результатам Аукциона от 05.05.2023 на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена (извещение № 21000004740000000008 лот № 1).

Председатель комиссии

О.И. Я.

Члены комиссии:

С.А. Т.

Е.А. К.