

Администрация Тепловского
сельсовета Данковского района

399831, Липецкая область,
Данковский район, с. Теплое,
Советская ул., д. 3

e-mail: teplov@dankov.lipetsk.ru

ООО «Восход-Агро»

445036, Самарская область, г.
Тольятти,

ул. Дзержинского, д. 68 а, ком.17

эл. почта: voshod-agro@internet.ru

РЕШЕНИЕ

№ 048/10/39.12-1015/2023

«19» декабря 2023 года г. Липецк

Резолютивная часть решения оглашена 19.12.2023

Решение в полном объеме изготовлено 21.20.2023

Комиссия Липецкого УФАС России по рассмотрению обращений о включении сведений об участнике аукциона 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 (далее – Комиссия Липецкого УФАС России), в составе: председателя Комиссии:

Заместителя председателя Комиссии: <...> – заместителя руководителя управления - начальника отдела;

членов Комиссии:

<...> – главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля на товарных и финансовых рынках;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля на товарных и финансовых рынках,

при участии посредством систем видеоконференц-связи представителей:

- от Администрации Тепловского сельсовета Данковского района – глава сельского поселения <...> (личность удостоверена паспортом посредством видеосвязи);

- от ООО «Восход-Агро» представитель по доверенности от 21.08.2023 № 2 <...>

рассмотрев обращения Администрации Тепловского сельсовета Данковского района от 22.11.2023 исх. № 241 (вх. № 10108-ЭП/23 от 22.11.2023, вх. № 10154-ЭП/23 от 23.11.2023) о включении сведений о победителе аукциона – ООО «Восход-Агро» (ИНН 6321338836, ОГРН 1146320003741) в реестр недобросовестных участников аукциона,

УСТАНОВИЛА:

22.11.2023 адрес Липецкого УФАС России, в соответствии с требованиями ч. 30 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) поступило обращения Администрации Тепловского сельсовета Данковского района (далее также – Администрация) от 22.11.2023 исх. № 241 (вх. № 10108-ЭП/23 от 22.11.2023, вх. № 10154-ЭП/23 от 23.11.2023) о включении сведений о победителе аукциона – ООО «Восход-Агро» (далее также – «Победитель») в реестр недобросовестных участников аукциона, в связи с уклонением данного лица от заключения договора аренды земельного участка.

Комиссия Липецкого УФАС России, исследовав представленные материалы дела пришла к следующим выводам.

Согласно установленным по делу обстоятельствам, на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о

проведении торгов - ГИС Торги (<https://torgi.gov.ru>), Администрацией было размещено извещение о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером <...>, площадью <...>, относящегося к категории земли сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием – для сельскохозяйственного производства, адрес (местоположение): Российская Федерация, Липецкая область, Данковский муниципальный район, сельское поселение Тепловский сельсовет (извещение № 22000040420000000004).

Начальная цена ежегодной арендной платы: 268 842 рублей.

Срок договора аренды: 10 (десять) лет.

Дата и время начала подачи (приема) заявок: 23.08.2023 в 08 часов 00 минут.

Дата и время окончания подачи (приема) заявок: 25.09.2023 в 17 часов 00 минут.

Дата рассмотрения заявок (не превышает 3 рабочих дня): 27.09.2023 в 10 часов 00 минут.

Дата и время проведения электронного аукциона: 29.09.2023 в 10 часов 00 минут.

Согласно протоколу о признании претендентов участниками от 27.09.2023 по окончании срока подачи заявок от претендентов было подано 7 заявок, по результатам рассмотрения которых, 7 претендентов допущены к участию в аукционе и признаны его участниками, в том числе заявка ООО «Восход-Агро».

Порядок организации и проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка определен нормами Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 39.13 ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

В соответствии с п. 11 ст. 39.13 ЗК РФ по результатам проведения электронного аукциона не допускается заключение договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или

муниципальной собственности, либо договора аренды такого участка ранее чем через десять дней со дня размещения протокола рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе в случае, если электронный аукцион признан несостоявшимся, либо протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте.

Уполномоченный орган обязан в течение пяти дней со дня истечения срока, предусмотренного п. 11 ст. 39.13 ЗК РФ, направить победителю электронного аукциона или иным лицам, с которыми в соответствии с п. 13, 14, 20 и 25 ст. 39.12 ЗК РФ заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, подписанный проект договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо подписанный проект договора аренды такого участка (п. 12 ст. 39.13 ЗК РФ).

По результатам проведения электронного аукциона договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора (п. 13 ст. 39.13 ЗК РФ).

Согласно информации, представленной АО «ЕЭТП», администрацией были направлены ООО «Восход-Агро» проекты договора через электронную площадку 06.10.2023, 08.11.2023, 15.11.2023, 16.11.2023. ООО «Восход-Агро» подписывало указанные проекты договора с разногласиями и направляло в адрес Администрации 31.10.2023, 13.11.2023, 15.11.2023.

Согласно протоколам разногласий к договору аренды земельного участка № 1 ООО «Восход-Агро» предложило администрации внести следующие изменения в договор:

Редакция Арендодателя	Реакция Арендатора
Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок, относящийся к категории земель сельскохозяйственного назначения, с кадастровым номером <...>, площадью <...>, местоположение: <...>, именуемый в дальнейшем Участок, с видом разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства.	1. 1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок, де-юре относящийся к категории земель сельскохозяйственного назначения, с кадастровым номером <...> площадью <...> кв. м, местоположение: <...>, именуемый в дальнейшем Участок, с видом разрешенного использования: для

Земельный участок не имеет ограничения, предусмотренные ст.56 Земельного кодекса Российской Федерации.	сельскохозяйственного производства.
1.2.1. Отсутствует.	1.2.1. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора передаваемый участок не пригоден к использованию по назначению указанном в п.1.1. (не пригодность к использованию по назначению связано с нахождением на территории земельного участка лесного массива и холмов).
4.1. Размер ежегодной арендной платы составляет 12 011 860,56 рублей. Перечисленный задаток в сумме 80 652,60 рублей, засчитывается в счет арендной платы за первый год использования земельного участка. Остаток арендной платы в размере 11 931 207,96 рублей за первый год аренды вносятся Арендатором до 15 ноября 2023 г.	4.1. Размер ежегодной арендной платы составляет 12 011 860,56 рублей. Перечисленный задаток в сумме 80 652,60 рублей, засчитывается в счет арендной платы за первый год использования земельного участка. Остаток арендной платы в размере 11 931 207,96 рублей за первый год аренды вносятся Арендатором в течение 5 (пяти) банковских дней после подписания сторонами Договора аренды земельного участка от 09.10.2023 № 1, Акта приёма-передачи земельного участка с кадастровым номером <...> и настоящего Протокола разногласий.
П. 5.1.1. - нарушений Арендатором других условий Договора, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством.	П. 5.1.1. исключить.

Протоколы разногласий Администрацией не были согласованы, соответствующие изменения в проект договора не вносились.

В ходе рассмотрения дела, было установлено, что изменения условий договора аренды-земельного участка были обусловлены тем, что после получения проекта договора аренды земельного участка ООО «Восход-Агро» осмотрело спорный земельный участок и установило, что указанный земельный участок не пригоден для целей, указанных в договоре в момент подписания договора, в связи с нахождением на территории земельного участка лесного массива и холмов, что в свою очередь требует для приведения указанного участка в состояние, пригодное для сельскохозяйственного производства, определенного периода времени. Факт нахождения на спорном земельном участке лесного массива и холмов, Администрацией также не отрицался.

Согласно ч. 1 ст. 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

В соответствии с п. 3 ч. 8 ст. 448 ГК РФ условия договора, заключенного по результатам торгов в случаях, когда его заключение в соответствии с законом допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами в том числе: по иным основаниям, если изменение договора не повлияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.

Исходя из установленных по делу обстоятельств, Комиссия Липецкого УФАС России приходит к выводу, что изложенные в протоколах разногласий изменения в договор аренды земельного участка, предложенные ООО «Восход-Агро», не являются по своей сути существенными, а изменение договора в данном случае не повлияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.

Согласно п. 28 ст. 39.12 ЗК РФ ведение реестра недобросовестных участников аукциона осуществляется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

На основании п. 34 ст. 39.12 ЗК РФ, 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.

Так, в рамках осуществления указанной функции при уклонении участников аукциона от заключения договоров аренды земельного участка по результатам аукционов территориальный орган Федеральной антимонопольной службы осуществляет проверку фактов уклонения участников аукционов на право заключения договоров аренды земельного участка, находящегося в 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 муниципальной собственности, по существу является санкцией за недобросовестное поведение участников аукционов, выражающееся в неправомерном нарушении положений Земельного

кодекса Российской Федерации, что влечет для него неблагоприятные последствия, в том числе экономического характера.

Уклонение от заключения договора может выражаться как в совершении целенаправленных (умышленных) действий или бездействия, осуществленных с указанной целью, так и в их совершении по неосторожности, когда участник аукциона по небрежности не принимает необходимых мер по соблюдению порядка, необходимого для заключения договора, то есть создает условия, влекущие невозможность подписания договора.

В соответствии с разъяснениями Конституционного Суда Российской Федерации, изложенными в постановлениях от 30.07.2001 № 13-П и от 21.11.2002 № 15-П, меры государственного принуждения должны применяться с учетом характера совершенного правонарушения, размера причиненного вреда, степени вины правонарушителя, его имущественного положения и иных существенных обстоятельств. Применяемые государственными органами санкции, в том числе штрафного характера должны отвечать требованиям Конституции Российской Федерации, соответствовать принципу юридического равенства, быть соразмерными конституционному защищаемым целям и ценностям, исключать возможность их произвольного истолкования и применения.

На основании вышеуказанного, Комиссия Липецкого УФАС России не усматривает в действиях ООО «Восход-Агро» намеренного, недобросовестного и умышленного уклонения от заключения договора аренды земельного участка, поскольку нормы действующего законодательства, в определенных законом случае, предусматривают возможность вносить изменения в договор, заключенный по результатам торгов.

Тот факт, что на дату рассмотрения Комиссией Липецкого УФАС России дела, договор аренды земельного участка не был заключен между Администрацией и ООО «Восход-Агро», свидетельствует о наличии между лицами гражданско-правового спора, разрешение которого не входит в полномочия антимонопольного органа.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 39.12 ЗК РФ и 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", Комиссия Липецкого УФАС России,

РЕШИЛА:

Отказать во внесении сведений о победителе аукциона – ООО «Восход-Агро» (ИНН 6321338836, ОГРН 1146320003741) в реестр недобросовестных участников аукциона, по итогам проведения электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, площадью <...> кв.м, относящегося к категории земли сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием – для сельскохозяйственного производства, адрес (местоположение): <...> (извещение № 220000404200000000004), предусмотренный п. 34 ст. 39.12 ЗК РФ.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

