

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена "06" июня 2018 г.

город Иваново

В полном объеме решение изготовлено "07" июня 2018 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области по рассмотрению обращений уполномоченных органов о включении сведений 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) в составе: <...>,

рассмотрев обращение Комитета имущественных и земельных отношений администрации городского округа Кинешма от 10.05.2018 №2-465 о включении сведений о Соболеве Н.А. (ИНН <...>) 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 в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка,

в присутствии:

- представителя Комитета – <...>,

- Соболева Н.А. <...>,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области поступило обращение Комитета имущественных и земельных отношений администрации городского округа Кинешма (далее - Комитет) от 10.05.2018 №2-465 о включении сведений о Соболеве Н.А. (ИНН <...>) 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 в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка.

Заявление подано в соответствии с требованиями пунктов 5-6 Порядка 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, утвержденного Приказом ФАС России №247/15 от 14.04.2015 (далее Порядок ведения реестра недобросовестных участников аукциона).

Письмом Ивановского УФАС России от 16.05.2018 в адрес Комитета и Соболева Н.А. направлено уведомление о том, что рассмотрение настоящего обращения состоится 24.05.2018.

На заседании Комиссии 24.05.2018 представитель Комитета – <...> поддержала доводы, изложенные в обращении.

Соболев Н.А. пояснил, что причиной отказа от подписания договора послужили следующие обстоятельства.

1. Противоречие пунктов 3.2 и 4.2.2 договора статье 328 ГК РФ. Соболев Н.А. указывает, что обязанность арендатора уплачивать арендную плату возникает с момента фактической передачи объекта.

2. Вместе с проектом договора аренды земельного участка от 12.03.2018 №4450 направлен акт приема-передачи к договору с другим номером - №4444.

3. Принимая участие в аукционе, Соболев Н.А. планировал строительство продуктового магазина. Вместе с тем, после победы на аукционе им была заказана топографическая съемка местности, из которой следует, что в радиусе менее 100 м. от земельного участка расположено детское образовательное учреждение, что делает невозможным торговлю табачными изделиями в магазине, который Соболев Н.А. хотел построить на данном участке. При этом в аукционной документации отсутствуют сведения о том, что рядом с земельным участком размещено детское образовательное учреждение.

Также Соболев Н.А. пояснил, что он намеревался заключить предложенный договор, однако при условии внесения в него изменений в соответствии с представленным в Комитет протоколом разногласий.

В соответствии с п. 11 Порядка ведения реестра недобросовестных участников аукциона рассмотрение обращения отложено до 06.06.2018 в связи с необходимостью получения дополнительных пояснений.

В письменных пояснениях от 31.05.2018 Соболев Н.А. дополнительно указал, что договор аренды, направленный в его адрес, имеет дату 12.03.2018. При этом в соответствии с пунктом 25 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ у победителя торгов имеется 30 дней для подписания договора. Таким образом, датирование договора 12.03.2018 ограничивает права Соболева Н.А.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам.

27.02.2018 Комитетом проведен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, площадью 844±10 кв.м., расположенного на землях населенных пунктов по адресу: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Социалистическая, кадастровый номер <...> :25:010326:642, разрешенное использование: магазины.

В соответствии с Протоколом №3/1/27/02/18 о результатах конкурса от 27.02.2018 Соболев Н.А. признан победителем названного аукциона.

В соответствии с пунктом 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – 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.

09.03.2018 с соблюдением срока, установленного пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ, Комитетом в адрес Соболева Н.А. направлены 3 экземпляра договора аренды земельного участка №4450.

Согласно пункту 30 статьи 39.12 ЗК РФ в случае, если победитель аукциона или иное лицо, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня

направления им уполномоченным органом проекта указанного договора, а в случае, предусмотренном пунктом 24 настоящей статьи, также проекта договора о комплексном освоении территории не подписали и не представили в уполномоченный орган указанные договоры, уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней со дня истечения этого срока направляет сведения, предусмотренные подпунктами 1 - 3 пункта 29 настоящей статьи, в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

Вместе с тем, 13.04.2018 в адрес Комитета поступило обращение Соболева Н.А., в котором он выразил несогласие с условиями направленного ему проекта договора аренды.

Данное обращение, а также протокол разногласий к договору рассмотрены на заседании комиссии по проведению аукциона. Доводы, изложенные в обращении Соболева Н.А., признаны несостоятельными. Соболев Н.А. признан уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка государственная собственность на который не разграничена, площадью 844±10 кв.м., расположенного на землях населенных пунктов по адресу: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Социалистическая, кадастровый номер <...> :25:010326:642, разрешенное использование: магазины.

В связи с изложенным, Комитет обратился в антимонопольный орган с настоящим обращением.

Основанием для включения в реестр недобросовестных участников аукциона является уклонение лица от заключения договора, которое предполагает недобросовестное поведение.

[Статьей 401](#) Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

Включение сведений о лице в реестр недобросовестных участников аукциона является санкцией за недобросовестное поведение победителя аукциона, выразившееся в намеренном уклонении от заключения договора.

Изучив все обстоятельства, связанные с уклонением Соболева Н.А. от заключения договора аренды земельного участка, Комиссия Ивановского УФАС России усматривает признаки недобросовестного поведения участника и победителя Аукциона – Соболева Н.А.

В частности, Комиссией Ивановского УФАС России учтены следующие факты:

1. Любой участник торгов, подавая заявку на участие в аукционе, и принимая в нем участие, должен осознавать все возможные риски, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством в случае уклонения от подписания договора;
2. Соболеву Н.А., как и иным участникам аукциона, была предоставлена возможность ознакомиться со всеми условиями договора аренды земельного участка, прежде чем подать заявку на участие в торгах. Следовательно, подача заявки на участие в торгах свидетельствует о согласии участника с условиями договора, заключаемого по результатам проведения аукциона; об ознакомлении с документацией о проведении аукциона и [порядке](#) его проведения.

На основании изложенного несостоятельным является первый довод Соболева Н.А. (о том, что пункты 3.2 и 4.2.2 договора противоречат статье 328 ГК РФ). Учитывая, что Соболев Н.А. не обжаловал действия организатора торгов (содержание документации) до подведения итогов аукциона и не направлял в адрес организатора торгов каких-либо запросов о разъяснении положений документации о проведении торгов и условий, указанных в проекте договора

аренды земельного участка, то, следовательно, он был согласен с условиями договора аренды.

Также в соответствии с 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:

- 1) по основаниям, установленным законом;
- 2) в связи с изменением размера процентов за пользование займом при изменении ключевой ставки Банка России (соразмерно такому изменению), если на торгах заключался договор займа (кредита);
- 3) по иным основаниям, если изменение договора не повлияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.

На основании изложенного, условия договора аренды земельного участка, предлагаемого к заключению, не могли быть изменены после подведения итогов торгов; оплата арендной платы должна производиться в соответствии с условиями договора.

3. Комиссией Ивановского УФАС России установлено, что в акте приема-передачи к договору аренды земельного участка №4450 указан договор аренды №4444. Вместе с тем, представитель Комитета пояснил, что это является технической ошибкой, которая могла быть устранена, данная ошибка не вызывает препятствий реализации арендатором своих прав.

Ивановским УФАС России установлено, что в акте приема-передачи в качестве объекта аренды указан земельный участок с кадастровым номером 37:25:010326:642, находящийся по адресу: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Социалистическая, площадью 844 кв.м., с разрешенным использованием – магазины. Таким образом, в акте приема-передачи объект аренды указан верно, следовательно, указание номера договора №4444 является технической ошибкой.

Доказательств того, что указанная техническая ошибка могла повлечь для Соболева Н.А. негативные последствия, Соболевым Н.А. не представлено и антимонопольным органом также не установлено.

4. Ивановским УФАС России установлено, что проведение названного аукциона осуществлялось в порядке, установленном статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ. Пункт 21 ст. 39.11 ЗК РФ устанавливает сведения, которые должно содержать извещение о проведении аукциона. Вместе с тем, указанная норма не предусматривает обязанности организатора торгов заказывать топографическую съемку окружающей территории и размещать ее в аукционной документации.

Кроме того, Соболев Н.А. как лицо, осуществляющий предпринимательскую деятельность, должен самостоятельно оценивать возможные предпринимательские риски от строительства магазина на данном земельном участке. Наличие детского образовательного учреждения поблизости от земельного участка, являвшегося объектом аукциона, не может являться объективным обстоятельством для уклонения от заключения договора аренды земельного участка, поскольку воля на заключение данного договора была выражена Соболевым Н.А. путем подачи заявки.

5. Довод Соболева Н.А. о том, что датой начала действия договора является 12.03.2018 является несостоятельным.

В соответствии со ст. 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В соответствии с ч. 2 ст. 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствии с ч. 3 ст. 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Таким образом, 12.03.2018 не является датой начала действия договора.

6. Также несостоятельным является довод Соболева Н.А. о том, что о его добросовестности и намерении заключить договор свидетельствует направление в Комитет протокола разногласий к договору.

Вместе с тем, пунктом 30 статьи 39.12 ЗК РФ четко определен порядок и сроки подписания договора. Из указанной нормы следует, что подписание договора должно быть осуществлено в тридцатидневный срок с момента направления проекта договора. Возможность продления указанного срока действующим законодательством не предусмотрена.

Ивановским УФАС России на основании представленной в материалы дела копии почтового уведомления установлено, что проект договора аренды получен Соболевым Н.А. 16.03.2018. Таким образом, он располагал достаточным временем для обращения в Комитет с указанным протоколом в рамках предоставленного тридцатидневого срока.

Вместе с тем, возражения относительно условий договора и протокол разногласий направлены 09.04.2018 и поступили в Комитет 13.04.2018, то есть по истечении установленного срока.

Указанные действия не свидетельствуют о добросовестном поведении Соболева Н.А., поскольку он должен был понимать, что установленный срок для подписания договора им нарушен и последствием его бездействия по неподписанию договора будет являться обращение Комитета в антимонопольный орган с заявлением о включении сведений о Соболеве Н.А. в реестр недобросовестных участников аукциона.

Реестр недобросовестных участников аукциона с одной стороны является специальной мерой ответственности, установленной законодателем в целях обеспечения исполнения лицом принятых на себя в рамках проведения торгов (аукциона) обязательств. С другой стороны, служит инструментом, обеспечивающим добросовестную конкуренцию и предотвращение злоупотреблений в сфере проведения торгов по аренде государственного имущества, а, следовательно, является механизмом защиты организаторов торгов от недобросовестных действий арендаторов такого имущества.

Участник аукциона, самостоятельно принявший решение об участии в аукционе, и претендующий на заключение договора аренды земельного участка, обязан учесть специфику заключения договора и соблюсти все предусмотренные для этого условия. В ином случае для него возникает риск наступления соответствующих неблагоприятных последствий, в том числе риск принятия уполномоченным органом решения о включении его в реестр недобросовестных участников аукциона.

В соответствии с п. 27 ст. 39.12 ЗК РФ 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.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 39.12 ЗК РФ, пунктом 12 Порядка ведения реестра недобросовестных участников аукциона, Комиссия

РЕШИЛА:

Включить сведения в отношении Соболева Никиты Александровича (ИНН 370229522916) 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.

Подписи членов Комиссии

Внесение сведений в реестр недобросовестных участников аукциона или содержание этих сведений в реестре недобросовестных участников аукциона, равно как и неисполнение действий по исключению сведений из реестра недобросовестных участников аукциона по истечении двух лет со дня их внесения в реестр недобросовестных участников аукциона, могут быть обжалованы заинтересованным лицом в судебном порядке.