РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 033/РНУА/ЗК-7/2023

по обращению от 03.07.2023 года № 4737/23

об отказе во включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

г. Владимир

Резолютивная часть решения оглашена 20 июля 2023 г.

В полном объеме решение изготовлено 20 июля 2023 г.

Комиссия Владимирского УФАС России по рассмотрению обращения КУМИ администрации муниципального образования Александровский район Владимирской области от 03.07.2023 года № 4737/23 об уклонении ООО «Евразснаб» (ИНН 5029191678, адрес места нахождения: 141006, Московская область, г. Мытищи, проезд Воронина, стр. 7А/7, оф. 71) от заключения договора аренды земельного участка, являвшегося предметом аукциона от 06.04.2023, номер извещения о проведении аукциона №21000001400000000081, лот №1 о проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка с местоположением: Владимирская область, р-н Александровский, МО г. Александров, г. Александров, ул. Мосэнерго, примерно 350 м по направлению на юго-запад от дома № 5, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственная деятельность, кадастровый номер: 33:17:000907:438, кадастровая стоимость: 13 630 313.64 рублей, площадь: 17916 кв.м, ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса РФ: зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения; на земельном участке расположены три водовода (кадастровые номера: 33:17:000000:1122, 33:17:000911:159, 33:17:000000:1226), находящиеся в хозяйственном ведении МУП «Александров Водоканал», начальная цена (ежегодная арендная плата): 272 606 (двести семьдесят две тысячи шестьсот шесть) рублей 27 копеек, шаг аукциона: 8 000 рублей, задаток: 272 606.27 рублей, срок действия договора аренды земельного участка – 7 лет 4 месяца,

в составе:

председателя Комиссии:

<...>. - отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти,

членов Комиссии:

<...> - главного государственного инспектора отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти,

<...> – главного государственного инспектора отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти,

руководствуясь пунктом 12 Приказа 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» (далее - Порядок),

УСТАНОВИЛА:

КУМИ администрации муниципального образования Александровский район Владимирской области (далее – КУМИ Александровского района) представила в Управление Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области (далее- Владимирское УФАС России), в соответствии с пунктом 30 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), 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 требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра, утвержденного приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 (далее - Порядок ведения реестра), обращение (вх. от 03.07.2023 года № 4737/23), содержащее сведения в отношении ООО «Евразснаб» (ИНН 5029191678, адрес места нахождения: 141006, Московская область, г. Мытищи, проезд Воронина, стр. 7А/7, оф. 71).

Обращение КУМИ Александровского района в отношении ООО «Евразснаб» соответствует требованиям, установленным статьей 39.12 ЗК РФ, пунктами 5,6 Порядка ведения реестра.

Комиссия Владимирского УФАС России, в результате осуществления проверки представленных организатором торгов документов, содержащих сведения, предусмотренные пунктом 5 Порядка, установила следующее.

КУМИ Александровского района в соответствии со статьями 39.11, 39.12

Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru опубликовано извещение от 06.04.2023, номер извещения о проведении аукциона № 21000001400000000081, лот №1.

Предметом торгов на право заключения договора аренды выступил земельный участок с местоположением: Владимирская область, р-н Александровский, МО г. Александров, г. Александров, ул. Мосэнерго, примерно 350 м по направлению на юго-запад от дома № 5, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственная деятельность, кадастровый номер: 33:17:000907:438, кадастровая стоимость: 13 630 313.64 рублей, площадь: 17916 кв.м, ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса РФ: зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения; на земельном участке расположены три водовода (кадастровые номера: 33:17:000000:1122, 33:17:000911:159, 33:17:000000:1226), находящиеся в хозяйственном ведении МУП «Александров Водоканал», начальная цена (ежегодная арендная плата): 272 606 (двести семьдесят две тысячи шестьсот шесть) рублей 27 копеек, шаг аукциона: 8 000 рублей, задаток: 272 606.27 рублей, срок действия договора аренды земельного участка – 7 лет 4 месяца.

В соответствии с Протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе №21000001400000000008100101 от 15.05.2023 Подана только одна заявка ООО «Евразснаб» на участие в аукционе. Аукцион признан несостоявшимся.

В соответствии с условиями аукционной документации, договор аренды земельного участка заключается не 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. По результатам проведения электронного аукциона договор аренды земельного участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора.

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. 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.

Победитель аукциона или единственный принявший участие в аукционе его участник признается уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка в случае, если в сроки, предусмотренные пунктом 30 статьи 39.12 ЗК РФ, он не направил уполномоченному органу подписанный экземпляр договора аренды.

В соответствии с п. 30 ст. 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.

В соответствии с пунктом 14 статьи 39.12 Земельного кодекса ООО «Евразснаб», подавшему заявки на участие в аукционе, КУМИ Александровского района 25.05.2023был направлен договор для подписания посредством функционала электронной торговой площадки.

При рассмотрении обращения присутствовал представитель КУМИ Александровского района <...>.. по доверенности, поддержавшая доводы, изложенные в обращении, представившая дополнительные пояснения. Отмечено, что препятствий проведения торгов по данному земельному участку исходя из п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ не имелось, у участника была возможность осмотра земельного участка, которой он воспользовался. 26.06.2023 КУМИ Александровского района составлен протокол отказа от заключения договора. Инспекцией государственного административного – технического надзора администрации Владимирской области проведена проверка, установлены виновные лица в размещении несанкционированных отходов, привлечены к административной ответственности. Со стороны

администрации МО Александровский район в отношении виновных лиц вынесены предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований. ООО «Евразснаб» направлен протокол разногласий к договору, а не к передаточному акту.

На рассмотрении дела присутствовали представители ООО «Евразснаб» <...> по доверенности, <...>по доверенности, представившие письменные пояснения.

Исходя из пояснений ООО «Евразснаб», поддержанных представителями общества на заседании комиссии, установлено, что для подписания КУМИ Александровского района направлен договор единым файлом, содержавший передаточный акт с условием об отсутствии претензий у сторон договора по передаваемому земельному участку (п. 3). При этом, как установлено антимонопольным органом и не оспаривается лицами, участвующими в рассмотрении обращения, передаточный акт не был опубликован в составе аукционной документации.

Также, исходя из представленных ООО «Евразснаб» документов, на земельном участке присутствует несанкционированная свалка отходов производства, в связи с чем обществом 25.05.2023 направлено письмо в адрес КУМИ Александровского района (исх. № 51) о проведении уборки земельного участка в связи с непригодностью использования территории для разрешенной деятельности. Также Барковским М.С. направлено обращение в инспекцию государственного административного – технического надзора, в ответ на которое сообщено об обнаружении несанкционированной свалки отходов деревообрабатывающего производства, о направлении информации в администрацию Александровского района для принятия мер реагирования (исх. № ГИАТН-2810-04-02). Также, ООО «Евразснаб» 23.06.2023 посредством функционала электронной торговой площадки направлен протокол разногласий к договору. КУМИ Александровского района протокол разногласий не подписан.

По утверждению участника его действия не были направлены на уклонение от подписания договоров.

Основанием для включения в реестр недобросовестных участников аукциона является такое 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.

Уполномоченный орган исследует представленные заказчиком сведения об участнике для включения в соответствующий реестр с учетом оценки его действий в каждом конкретном случае.

В соответствии с пунктом 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.

В соответствии с пунктом 2 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора), и ей в течение тридцати дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение тридцати дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий. При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

В пункте 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 5 мая 1997 года N 14 "Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров" разъяснено, что, если проект договора направляется стороной, для которой заключение договора обязательно, она обязана после получения от акцептанта протокола разногласий известить последнего о принятии договора в его редакции либо об отклонении указанного протокола.

ООО «Евразснаб» 23.06.2023 посредством функционала электронной торговой площадки направлен протокол разногласий к договору с целью устранения положений, отсутствовавших в аукционной документации, обеспечения приведения земельного участка в состоянии, пригодном для его использования по назначению.

Указанное свидетельствует о том, что победитель торгов осуществлял взаимодействие с КУМИ Александровского района, обращался в

компетентные государственные органы, оформлял протокол разногласий с целью восстановления его прав, что не свидетельствует о недобросовестности и вине победителя торгов.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра, утвержденного приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15, Комиссия Владимирского УФАС России,

РЕШИЛА:

Отказать КУМИ администрации муниципального образования Александровский район Владимирской области во включении сведений об ООО «Евразснаб» (ИНН 5029191678, адрес места нахождения: 141006, Московская область, г. Мытищи, проезд Воронина, стр. 7А/7, оф. 71), указанных в обращении от 03.07.2023 года № 4737/23, 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.

Председатель Комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

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