

Начальнику управления
имущественных и

земельных отношений Липецкой
области

<...>

ул. Скороходова, д. 2, г. Липецк,
398019

эл. почта: kgi@admlr.lipetsk.ru

Индивидуальному предпринимателю

<...>

354383, Краснодарский край, г. Сочи,

ул. Каспийская, 46/9

эл. почта: avtomag48@mail.ru

РЕШЕНИЕ

№ 048/10/39.12-51/2024

«22» февраля 2024 года г. Липецк

Резолютивная часть решения оглашена: 19.02.2024

Решение в полном объеме изготовлено: 22.02.2024

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;

в отсутствие представителей Управления имущественных и земельных отношений Липецкой области, извещенных надлежащим образом,

в присутствии представителя ИП <...> – <...> (доверенность от 29.01.2024 серии АВ № 4238765, удостоверенная нотариусом нотариального округа городского округа город Воронеж Воронежской области, зарегистрирована в реестре № 36/136-н/36-2024-2-377),

рассмотрев обращение Управления имущественных и земельных отношений Липецкой области от 15.01.2024 № И28-332 (Вх. № 580/24 от 24.01.2024) о включении сведений о победителе аукциона – <...> в реестр недобросовестных участников аукциона, по итогам проведения электронного аукциона (извещение № 21000015580000000076),

УСТАНОВИЛА:

1. 24.01.2024 адрес Липецкого УФАС России, в соответствии с требованиями ч. 30 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) поступило обращение Управления имущественных и земельных отношений Липецкой области (далее также – Управление) от 15.01.2024 № И28-332 (Вх. № 580/24 от

24.01.2024) о включении сведений о победителе аукциона – Индивидуальном предпринимателе <...> в реестр недобросовестных участников аукциона, по итогам проведения электронного аукциона (извещение № 21000015580000000076), на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 48:20:0010601:17772, площадью 1727 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, виды разрешенного использования – стоянка транспортных средств, местоположение: Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк (на земельном участке расположена вспомогательная металлическая постройка, земельный участок частично огорожен забором).

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

Пунктом 34 ст. 39.12 ЗК РФ определено, что порядок ведения реестра недобросовестных участников аукциона, 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.

С целью обеспечения исполнения требований 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 (далее – Порядок ведения реестра).

В силу п. п. 4, 5 Порядка ведения реестра сведения, предусмотренные п. 29 ст. 39.12 ЗК РФ (далее - сведения), за исключением сведений, указанных в подп. 4 п. 29 ст. 39.12 ЗК РФ, подтверждающие факты недобросовестности участника аукциона направляются в центральный аппарат Федеральной антимонопольной службы или ее территориальный орган.

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.

Рассмотрев материалы обращения Управления, Комиссия Липецкого УФАС России пришла к следующим выводам.

13.10.2023 на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 48:20:0010601:17772, площадью 1727 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, виды разрешенного использования – стоянка транспортных средств, местоположение: Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк (на земельном участке расположена вспомогательная металлическая постройка, земельный участок частично огорожен забором).

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в размере ежегодной арендной платы равна 260 992 (Двести шестьдесят тысяч девятьсот девяносто два) руб. 88 коп.

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 22.11.2023 на дату окончания срока подачи заявок было подано 15 заявок от претендентов, по результатам рассмотрения которых, 15 претендентов были допущены к участию в аукционе и признаны участниками, в том числе заявка ИП <...>

В силу 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. Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном стст. 39.11 и 39.12 ЗК РФ, с учетом особенностей, установленных ст. 39.13 ЗК РФ.

В соответствии с ч. 17 ст. 39.12 ЗК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Согласно протоколу о результатах электронного аукциона от 24.11.2023

победителем процедуры был признан участник: ИП <...>, предложившая наибольшую цену лота в размере 7 057 241,92 руб. Участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене имущества в размере 7 049 412,14 руб., стал ИП <...>

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 «Сбербанк-АСТ» в письме от 09.02.2024 № 581, пунктами 23.7, 23.8 регламента торговой секции заключение договора в электронной форме осуществляется сторонами в установленный срок посредством штатного интерфейса торговой секции либо ГИС Торги. Организатор процедуры посредством штатного интерфейса торговой секции в случае необходимости формирует сведения о заключении договора и/или протокол об уклонении от заключения договора. 08.12.2023 в 10:17 (время московское) организатором торгов был подписан и направлен договор на подписание победителю – ИП <...> со сроком подписания до 06.01.2024 до 00:00. В это же время в личный кабинет 09.01.2024 в 14:45 ч (время московское) организатором торгов на площадке размещен протокол об уклонении участника от заключения договора. Вход в Личный кабинет в

период с 08.12.2023 в 10:17 (время московское) до 06.01.024 до 00:00 ч., ИП <...> осуществляла 11.12.2013 в 12:51:28 ч.

Кроме того, к указанному письму был приложен скриншот электронной почты АО «Сбербанк-АСТ» от 09.01.2024, согласно которого ИП <...> направляет в адрес площадки переписку с Управлением, при этом указывает, что ИП <...> не отказывается от подписания договора аренды земельного участка, в настоящее время идет спор с инициатором торгов, относительно содержания договора.

На заседание Комиссии Липецкого УФАС России, представитель ИП <...> возражал против включения сведений об ИП <...> в реестр недобросовестных участников аукциона, ссылаясь на следующие доводы:

1. ИП <...> и Управление с момента победы в аукционе разрешала разногласия относительно проекта договора аренды земельного участка в течение декабря 2023 г. Разногласия, представленные ИП <...>, касались п. 5.1.1 проекта договора аренды земельного участка;
2. у ИП <...> не было технической возможности, для выхода в личный кабинет оператора электронной площадки, для подписания договора аренды земельного участка.

Указанные доводы Комиссия Липецкого УФАС России не может принять во внимание, в связи со следующим.

1. В соответствии с п. 3 ст. 3 ЗК РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Согласно ч. 3 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

Кроме того, силу п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ правоотношения сторон аренды земельного участка, являющегося предметом торгов, оформляются заключением договора аренды по форме согласно аукционной документации.

На основании п. 22 ст. 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении

аукциона является проект договора аренды земельного участка.

К извещению о проведении торгов, Организатором торгов был приложен проект договора аренды земельного участка.

Согласно п. 1.1 указанного договора Арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов, с кадастровым номером 48:20:0010601:17772, площадью 1727 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк, с видом разрешенного использования: стоянка транспортных средств, в целях размещения стоянки транспортных средств.

Абзацем 2 п. 5.1.1 ч. 5.1 проекта договора предусмотрено, что Арендодатель имеет право потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случае неосуществления архитектурно-строительного проектирования в течение 6 месяцев.

В соответствии с ч. 1 ст. 48 ГрК РФ архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации, рабочей документации (в том числе путем внесения в них изменений в соответствии с настоящим Кодексом) применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику или иному правообладателю (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) земельного участка, а также раздела проектной документации "Смета на капитальный ремонт объекта капитального строительства" при проведении капитального ремонта объекта капитального строительства в случаях, предусмотренных ч. 12.2 ст. 48 ГрК РФ.

Анализируя указанный спорный пункт проекта договора, Комиссия Липецкого УФАС России пришла к выводу, что пункт проекта договора указан Управлением ошибочно, при этом не ущемляет права ИП <...> и не создаёт угрозу причинения ей убытков, так как вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 48:20:0010601:17772 (стоянка транспортных средств) не подразумевает

осуществления архитектурно-строительного проектирование.

Доказательств, подтверждающих обратное, в ходе рассмотрения дела ИП <...> не представлено.

Кроме того, в соответствии с п. 5.5.3 проекта договора аренды земельного участка, Арендатор обязан использовать участок в соответствии с целью и условиями, установленными договором.

Как было указано выше и не опровергается сторонами, согласно п. 1.1 проекта договора аренды земельного участка, целью использования спорного земельного участка является размещение стоянки транспортных средств. Иных целей проект договора не содержит.

При этом, раздел 5 проекта договора не содержит обязанности Арендатора осуществлять архитектурно-строительное проектирование, в связи с чем Заказчиком (Арендодателем) не может быть реализовано право потребовать расторжения договора в судебном порядке в случае не осуществления архитектурно-строительного проектирования.

Частью 1 ст. 445 ГК РФ установлено, что в случаях, когда в соответствии с ГК РФ или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение тридцати дней со дня получения оферты.

В своих возражениях ИП <...> указывает, что письмо, направленное ею в адрес Губернатора Липецкой области от 19.12.2023 является протоколом разногласий к проекту договора аренды земельного участка.

Проанализировав указанное письмо ИП <...>, Комиссия Липецкого УФАС России не может согласиться с указанным доводом, в связи со следующим.

Письмо ИП <...>, направленное в адрес Губернатора Липецкой области от 19.12.2023, не содержит предложений, позволяющих Управлению заключить договор аренды земельного участка на иных условиях, а выражает несогласие с условиями проведенных торгов. Просительная часть указанного письма содержит просьбу провести проверку и дать оценку действиям уполномоченного органа и должностных лиц.

На указанное письмо Управление направило в адрес ИП <...> ответ от 28.12.2023 № 04-6419/2673B539И400, в котором указало что, подавая заявку на участие в электронном аукционе ИП <...> подтверждала, что на дату подачи заявки она располагала данными о порядке заключения

договора аренды земельного участка, его условиях, а также о последствиях уклонения от заключения указанного договора. Кроме того, Управление допустило возможность изменения условий договора, заключенного по результатам торгов, в соответствии с п. 8 ст. 448 ГК РФ.

В срок до 06.01.2024 ИП <...> в адрес Управления не был направлен протокол разногласий к договору аренды земельного участка, однако письмом от 06.01.2024 (в последний день, дающий право ИП <...> подписать договор аренды земельного участка) ИП <...> сообщила Управлению, что изменение условий договора аренды земельного участка в соответствии с п. 8 ст. 448 ГК РФ не может быть осуществлено, так как п. 5.1.1 договора аренды земельного участка влияет на условия, имеющие существенное значение для определения цены на торгах.

Анализ вышеуказанной переписки позволил Комиссии Липецкого УФАС России сделать вывод, что ИП <...> не совершила необходимых действий для заключения договора, в пределах срока, установленного ст. ч. 1 ст. 445 ГК РФ.

Кроме того, в рамках рассмотрения настоящего дела, ИП <...> представила протокол разногласий к проекту договора аренды земельного участка от 05.02.2024.

Комиссия Липецкого УФАС России не может принять указанный протокол разногласий как доказательство, подтверждающее, что ИП <...> совершены все действия, направленные на подписание договора аренды земельного участка, так как указанный протокол разногласий направлен в адрес Управления за пределами тридцатидневного срока, необходимого для заключения договора аренды земельного участка.

2. Довод ИП <...> о том, что у нее не было технической возможности для выхода в личный кабинет оператора электронной площадки, для подписания договора аренды земельного участка, не подтверждается обстоятельствами дела, в том числе письмом АО «Сбербанк-АСТ» от 09.02.2024 № 581. Кроме того, ИП <...> не представлено доказательств, подтверждающих указанные обстоятельства.

ЗК РФ не предусмотрены ни возможность отказа (уклонения) от заключения договора, ни возможность внесения в него изменений вследствие осознания победителем аукциона экономической, либо иной нецелесообразности договора или получения сведений о возможном противодействии со стороны третьих лиц.

Уклонение от заключения договора может выражаться как в совершении целенаправленных (умышленных) действий, так и в бездействии, когда

участник (победитель) торгов не совершает необходимых действий для заключения договора, то есть создает условия, влекущие невозможность его подписания.

В рассматриваемом случае бездействие ИП <...> в части заключения (подписания) договора аренды земельного участка, свидетельствует о недобросовестном поведении участника аукциона, направленном на уклонение от заключения договора, наличии ее вины в неподписании договора (уклонении от заключения), экономического ущерба, причиненного Российской Федерации в результате незаключения данного договора (неполучения арендных платежей, размер которых формировался на торгах).

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 связи с чем, бездействие ИП <...>, выразившиеся в неподписании и ненаправлении в адрес Управления подписанного договора аренды земельного участка, свидетельствует о ее недобросовестном поведении и незаинтересованности в заключении договора аренды спорного земельного участка.

Таким образом, 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.

Реестр недобросовестных участников аукциона служит инструментом, обеспечивающим реализацию целей регулирования отношений, определенных в ст. 39.12 ЗК РФ, для осуществления добросовестной конкуренции и предотвращения злоупотреблений в сфере земельных отношений, следовательно, является механизмом защиты Организаторов торгов от недобросовестных действий участников (исполнителей).

На основании изложенного, руководствуясь ст. 39.12 ЗК РФ и Порядком ведения реестра, Комиссия Липецкого УФАС России,

РЕШИЛА:

2. Внести 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 (извещение о проведении торгов № 21000015580000000076, размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"), сроком на два года, сведения о лице, уклонившемся от заключения договора аренды земельного участка, по итогам проведения электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 48:20:0010601:17772, площадью 1727 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, виды разрешенного использования – стоянка транспортных средств, местоположение: Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк (на земельном участке расположена вспомогательная металлическая постройка, земельный участок частично огорожен забором), сведения об:

- Индивидуальном предпринимателе <...>

- дата проведения аукциона: 24.11.2023.

Датой включения сведений о победителе аукциона - Индивидуальном предпринимателе <...> в реестр недобросовестных участников считать дату размещения указанных сведений на официальном сайте РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru.

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

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

<...>

2024-1352