

Администрация
муниципального образования
Сертоловское городское
поселение Всеволожского
муниципального района
Ленинградской области

188650, Ленинградская обл.,
г. Сертолово, ул. Молодцова,
д. 7, к. 2

ООО «Волховец»

191186, г. Санкт-Петербург,
пр-кт Мечникова, д. 19, лит. А,
пом. 12-Н

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 08 августа 2022 года

В полном объеме решение изготовлено 11 августа 2022 года г.
Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по
Ленинградской области (далее – Комиссия) на основании Приказа от
08.08.2022 № 312 по рассмотрению обращения о включении в реестр

недобросовестных участников аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка в составе:

в присутствии представителей сторон (посредством использования системы видеоконференцсвязи во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением коронавирусной инфекции»),

от Администрации муниципального образования Сертоловское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – Администрация):

от ООО Волховец:

рассмотрев на основании пункта 27 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и 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» обращение Администрации,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступило обращение Администрации о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений об участнике аукциона, уклонившегося от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 47:08:0102002:9376, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Сертолово, ООО «Волховец» (вх. № 9051 от 13.07.2022).

Исследовав представленные доказательства, Комиссия Ленинградского УФАС России установила следующее.

На основании постановления Администрации от 04.03.2022 № 82 «О проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка в целях строительства многоуровневой стоянки (парковки)» организатором аукциона назначена Администрация.

11.03.2022 Администрация опубликовала извещение № 110322/1540701/01 (лот № 1) на официальном сайте Российской Федерации для размещения

информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru.

Предмет аукциона по лоту № 1: право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 47:08:0102002:9376, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Сертолово.

В соответствии с Протоколом рассмотрения заявок от 12.04.2022, по результатам рассмотрения заявок и документов претендентов Администрация признала участниками аукциона на заключение договора аренды земельного участка по лоту № 1 следующих претендентов: ООО «Специализированный застройщик МКД 2», Масютина Лидия Александровна, ООО «ВОЛХОВЕЦ», Дубинец Александр Юрьевич, Звонцов Виктор Сергеевич, ООО «Победа».

Согласно Протоколу от 15.04.2022 об итогах аукциона по лоту № 1 последнее предложение о продаже аренды земельного участка в размере: 3 0130 100 руб. сделал участник аукциона – ООО «Волховец» (при начальной цене предмета аукциона 1 130 000,00 руб.). В результате чего ООО «Волховец» стал победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка установлен главой 5.1 ЗК РФ и статьей 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

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.

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.

Комиссией установлено, что Администрацией в адрес ООО «Волховец» был

направлен проект договора аренды земельного участка 11.05.2022, о чем свидетельствует кассовый чек почтового отправления, почтовое уведомление с описью вложения.

Вместе с тем, по истечении 30 дней, предусмотренных для подписания договора аренды земельного участка, ООО «Волховец» не осуществил его подписание.

В связи с отказом от подписания договора аренды земельного участка ООО «Волховец» признан Администрацией уклонившимся от подписания договора.

ООО «Волховец» представил Комиссии Ленинградского УФАС пояснения об обстоятельствах, препятствующих подписанию договора в установленный законом срок. Согласно пояснениям представителя ООО «Волховец», земельный участок, аренда которого являлась предметом аукциона, включен в проект планировки территории. Согласно данному проекту, на указанном земельном участке запланировано строительство парковки на 261 машиноместо. Из пояснений представителя победителя аукциона следует, что на момент проведения аукциона победителю не было известно, что земельный участок включен в проект планировки территории, в связи с чем установлено необходимое количество машиномест. Также представитель победителя указал, что в случае, если бы информация о наличии проекта планировки территории содержалась в извещении о проведении аукциона, победитель мог бы ознакомиться с данным проектом до проведения торгов. При этом представитель ООО «Волховец» сообщил, что в рассматриваемых обстоятельствах заключение договора было для него нецелесообразно, в связи с чем договор не был подписан победителем.

Комиссия установила, что согласно проекту планировки и проект межевания территории, ограниченной Выборгским шоссе, территорией микрорайона с кадастровым номером 47:08:0103002:1099, ул. Дмитрия Кожемякина и ее продолжением, и Пограничной ул., расположенной в г. Сертолово Ленинградской области, на территории предусматривается размещение многоуровневой стоянки на 261 машиноместо на участке № 7 в квартале 1 (земельный участок с кадастровым номером 47:08:0102002:9376).

Согласно извещению о проведении аукциона, проект планировки и проект межевания территории утвержден распоряжением Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области № 215 от 15.06.2018 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Выборгским шоссе, территорией микрорайона с кадастровым номером 47:08:0103002:1099, ул. Дмитрия Кожемякина и ее продолжением и Пограничной ул., расположенной в г. Сертолово Ленинградской области».

Таким образом, извещение содержит сведения о наличии утвержденного проекта планировки и проект межевания территории, следовательно, довод ООО «Волховец» не может быть признан обоснованным.

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 по небрежности не принимает необходимых мер по соблюдению норм и правил, необходимых для заключения, то есть создает условия, влекущие невозможность подписания договора.

Следовательно, принимая решение об участии в процедуре торгов и подавая заявку, участник должен осознавать возможность наступления для него неблагоприятных последствий в случае признания его победителем и уклонения от заключения договора в дальнейшем.

Комиссия Ленинградского УФАС приходит к выводу, что ООО «Волховец» достиг конечной цели участия в торгах, то есть был признан Администрацией победителем.

Согласно статье 401 ГК РФ 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.

В соответствии с частью 3 статьи 401 ГК РФ непреодолимой силой признаются чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства.

Кроме того, согласно пункту 8 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. № 7, не могут быть признаны непреодолимой силой обстоятельства, наступление которых зависело от воли или действий стороны обязательства, например, отсутствие у должника необходимых денежных средств, нарушение обязательств его контрагентами, неправомерные действия его представителей.

В соответствии с пунктом 27 статьи 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 вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу, что победитель аукциона при участии в аукционе не был в достаточной степени осмотрителен, и считает необходимым признать действия (бездействие) ООО «Волховец» направленными на уклонение от подписания договора аренды земельного участка по итогам аукциона и включить сведения об участнике в реестр недобросовестных участников аукциона.

Руководствуясь пунктами 28, 30 статьи 39.12 ЗК РФ, 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

РЕШИЛА:

Включить 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 сведения об ООО «Волховец».

Решение может быть обжаловано заинтересованным лицом в судебном порядке в установленные законом сроки.