

Решение по результатам рассмотрения обращения о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона

Резолютивная часть решения оглашена 28 декабря 2020 года Волгоград

В полном объеме решение изготовлено 31 декабря 2020 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области по рассмотрению обращений о внесении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона (далее – Комиссия Управления) в составе:

Председатель Комиссии: Я. О.И. – заместителя руководителя управления;

Члены Комиссии: Т. С.А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

П.А.А. – ведущий специалист – эксперт отдела контроля органов власти;

рассмотрев обращение (вх. № 11863 от 30.11.2020) комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области (далее – Облкомимущество) о включении в реестр недобросовестных участников аукциона (далее - Реестр) сведений о Ф. Г. М. (ИНН) в связи с уклонением от заключения договора от 17.07.2020 № 2681-В аренды земельного участка с кадастровым номером 34:34:070046:1083, площадью 398 кв.м, из категории земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: бытовое обслуживание (для размещения объекта капитального строительства общей площадью, не превышающей 300 кв.м), расположенного по адресу: Волгоградская область, Волгоград, квартал 07_05_057, ул. Декабристов, д. 26 (лот № 1, извещение № 020620/13805039/01 опубликовано на сайте www.forgi.gov.ru, далее – Земельный участок),

в присутствии представителей Облкомимущества К.Е.С. (посредством видеоконференцсвязи с использованием системы TrueConf), Б.А.С. (доверенность от 07.12.2020 № 167, посредством видеоконференцсвязи с использованием системы TrueConf), Б.Д.А. (доверенность от 22.05.2020 № 60, после отложения, посредством видеоконференцсвязи с использованием системы TrueConf), в отсутствие Ф.Г.М. (уведомлен надлежащим образом),

УСТАНОВИЛА:

30.11.2020 Облкомимущество обратилось в Управление Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области (далее – Управление) с обращением о включении в Реестр сведений о Ф. Г. М. (ИНН) в связи с уклонением от заключения договора аренды Земельного участка (лот № 1, извещение № 020620/13805039/01, далее - Обращение).

Из Обращения и приложенных к нему материалов следует, что 01.06.2020, рассмотрев заявление Ф.Г.М. от 29.04.2020, Облкомимуществом принято решение № 2128 о проведении 15.07.2020 аукциона на право заключения договора аренды Земельного участка.

На основании соглашения об организации и проведении аукционов по продаже земельных участков и аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков от 09.03.2016 (далее – Соглашение), заключенного между государственным казенным учреждением Волгоградской области «Центр организации закупок» (далее – ГКУ «ЦОЗ») и Облкомимуществом, 04.06.2020 ГКУ «ЦОЗ» в соответствии с требованиями ст.ст. 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.forgi.gov.ru (далее - Официальный сайт торгов) опубликовано извещение № 020620/13805039/01 о проведении аукциона № 45 на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в городском округе город-герой Волгоград, для целей строительства (далее – Аукцион 45).

Исходя из протокола приема и рассмотрения заявок от 14.07.2020 на участие в Аукционе № 45 по лоту № 1 поступило две заявки – Ф.Г.М., Г.М.Ж.

Согласно протоколу комиссии по организации и проведению аукционов по продаже земельных участков, а также аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков (далее – Комиссия аукциона) о результатах Аукциона № 45 от 15.07.2020 победителем признан Ф.Г.М., который предложил наибольший размер ежегодной арендной платы в размере 650 000,00 руб.

Как следует из материалов Обращения 17.07.2020 исх. № 21-17/16810 Облкомимуществом в адрес Ф. Г.М. направлено три экземпляра проекта договора аренды Земельного участка от 17.07.2020 № 2681-В (далее – проекты договора). Согласно отчету об отслеживании отправления (почтовый идентификатор 80089150404254) проекты договоры получены Ф.Г.М. 27.07.2020.

13.08.2020 в Облкомимущество от Ф.Г.М. поступили договор аренды земельного участка от 17.07.2020 № 2681-В и протокол разногласий к нему в части пунктов 1.2, 1.4 касающихся предмета договора, п. 3.2 (размер и условия внесения арендной платы).

20.08.2020 исх. № 21-17/20172 Облкомимущество направило в адрес Ф.Г.М. информацию о рассмотрении протокола разногласий к договору аренды Земельного участка, поступившего от Ф.Г.М., который был отклонен, а также договор с протоколом согласования разногласий для подписания. Согласно отчету об отслеживании отправления (почтовый идентификатор 80089151711962) информация и договор получены Ф.Г.М. 28.08.2020.

29.09.2020 в связи с тем, что договор аренды Земельного участка и протокол согласования разногласий в течение срока, установленного п. 25 ст. 39.12 ЗК РФ, не подписаны со стороны Ф.Г.М. и в Облкомимущество не представлены, Облкомимуществом составлен акт об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды от 17.07.2020 № 2681-В земельного участка с кадастровым номером 34:34:070046:1083.

Исследовав имеющиеся в деле материалы, выслушав объяснения представителей Облкомимущества, Комиссия Управления пришла к следующим выводам.

В соответствии с п. 20 ст. 39.12 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. 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.

Согласно п. 2.2.3 Соглашения в случаях, указанных в пунктах 13, 14 и 20 ст. 39.12 ЗК РФ Облкомимущество как уполномоченный орган в установленные данными пунктами сроки направляет заявителю (победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику) три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка.

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 (п. 30 ст. 39.12 ЗК РФ).

Таким образом, согласно данной норме, 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.

В соответствии с п. 34 ст. 39.12 ЗК РФ порядок ведения реестра недобросовестных участников 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, устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

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 рамках осуществления указанной функции при уклонении участников аукциона от заключения договоров аренды земельного участка по результатам аукционов территориальный орган ФАС России осуществляет проверку фактов уклонения участников аукционов на право заключения договоров аренды земельного участка, находящегося в государственной или 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 государственной или муниципальной собственности, по существу является санкцией за недобросовестное поведение участников аукционов, выражающееся в неправомерном нарушении положений ЗК РФ.

В соответствии с п. 3 ст. 448 ГК РФ условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

В силу п. 22 ст. 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

При просмотре Официального сайта торгов установлено, что приложением к извещению Аукциона № 45 является проект договора аренды земельного участка.

Согласно п. 21 извещения Аукциона № 45 с победителем аукциона заключается договор аренды земельного участка в соответствии с условиями опубликованного на официальном сайте проекта договора аренды земельного участка.

08.07.2020 Ф. Г.М. подана заявка на участие в Аукционе № 45, согласно которой он подтверждает факт осмотра Земельного участка и ознакомления с документами, отражающими его физическое и юридическое состояние, в том числе о местоположении, площади, границах, об обременениях Земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании Земельного участка, а также техническими условиями и возможностью подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения; претензий по поводу физического и юридического состояния земельного участка, а также по факту осмотра Земельного участка и ознакомления Ф. Г.М. не имеет (п. 2 заявки Ф.Г.М. на участие в Аукционе № 45).

Исходя из п. 3 заявки на участие в Аукционе № 45 Ф.Г.М. в случае победы принимает на себя обязательства: подписать в день проведения аукциона протокол о результатах аукциона; оплатить стоимость земельного участка в размере, порядке и сроки, предусмотренные протоколом о результатах аукциона, извещением о проведении аукциона; подписать со своей стороны договор аренды земельного участка в установленный действующим законодательством срок.

Подав заявку на участие в Аукционе № 45 Ф.Г.А. подтвердил свое намерение участвовать в Аукционе № 45, а также дал согласие на условия Аукциона № 45, содержащиеся в извещении, размещенном на Официальном сайте, взяв на себя обязательства в случае признания ее победителем: подписать протокол о результатах Аукциона № 45; заключить с Облкомимуществом договор аренды Земельного участка.

Таким образом, действия Ф. Г.М., выразившиеся в подаче заявки на участие в Аукционе № 45, а также в факте участия в Аукционе № 45, по мнению Комиссии Управления, подтверждают, что Ф.Г.М. принято взвешенное и экономически обоснованное решение об участии в Аукционе № 45 на тех условиях, которые указаны в извещении о проведении Аукциона № 45.

Из представленных материалов Комиссией Управления установлено, что подписанные со стороны Ф.Г.М. договор аренды 17.07.2020 № 2681-В и протокол согласования разногласий в Облкомимущество в установленный законодательством срок не поступили.

Исходя из указанных обстоятельств, Комиссия Управления приходит к выводу о том, что Ф.Г.А. уклонился от заключения договора аренды от 17.07.2020 № 2681-В.

При таких обстоятельствах, оценив представленные доказательства в их взаимосвязи и совокупности, Комиссия Управления приходит к выводу о наличии оснований для внесения сведений о Ф.Г.М.(ИНН) Реестр.

На основании вышеизложенного, руководствуясь п. 34 ст. 39.12 ЗК РФ, п. 12 Порядка ведения реестра, Комиссия Управления

РЕШИЛА:

Включить в реестр недобросовестных участников аукциона сведения о Ф.Г. М. (ИНН) в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка от 17.07.2020 № 2681-В по результатам аукциона № 45 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 34:34:070046:1083, площадью 398 кв.м, из категории земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: бытовое обслуживание (для размещения объекта капитального строительства общей площадью, не превышающей 300 кв.м), расположенного по адресу: Волгоградская область, Волгоград, квартал 07_05_057, ул. Декабристов, д. 26 (лот № 1, извещение № 020620/13805039/01), проведенного 15.07.2020.

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.