

Организатору торгов –
Администрации Демянского
муниципального района

ул. Ленина, д. 7,
р.п. Демянск, Новгородская обл., 175310

Победителю аукциона –
А.А. Зубрину

.....

РЕШЕНИЕ № 053/10/39.12-518/2023

по результатам рассмотрения обращения о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона по факту уклонения от заключения договора аренды земельного участка

Резолютивная часть оглашена 12.09.2023

В полном объеме изготовлено 15.09.2023

Новгород

Великий

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России, Управление) в составе:

..... – председатель Комиссии, заместитель руководителя Управления;

..... – член Комиссии, главный специалист-эксперт Управления;

..... – член Комиссии, специалист-эксперт Управления,

в присутствии представителей:

- организатора торгов – Администрации Демянского муниципального района – (доверенность № б/н от 08.09.2023), (доверенность № б/н от 08.09.2023);

- победителя аукциона – Индивидуального предпринимателя Зубрина Андрея Анатольевича – (доверенность № б/н от 08.09.2023),

рассмотрев сведения (обращение) организатора торгов – Администрации Демянского муниципального района (175310, Новгородская обл., р.п. Демянск, ул. Ленина, д. 7; далее – Администрация) об уклонении победителя аукциона – Индивидуального предпринимателя Зубрина Андрея Анатольевича (ИНН:,; далее – ИП Зубрин А.А., Индивидуальный предприниматель) от заключения договора аренды земельного участка площадью 360359 кв.м., с кадастровым номером 53:05:0151602:115, по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Демянский муниципальный район, Жирковское сельское поселение, з/у 1СХ, извещение № 21000017750000000052 о проведении которого было размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» по адресу: <http://torgi.gov.ru> (далее – официальный сайт), 07.06.2023,

УСТАНОВИЛА:

05.09.2023 в Новгородское УФАС России поступили сведения (обращение) Администрации об уклонении участника аукциона – ИП Зубрина А.А. от заключения договора аренды земельного участка площадью 360359 кв.м., с кадастровым номером 53:05:0151602:115, по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Демянский муниципальный район, Жирковское сельское поселение, з/у 1СХ, извещение № 21000017750000000052 о проведении которого было размещено на официальном сайте 07.06.2023 (далее – Обращение).

Сведения об уклонении победителя аукциона от заключения договора (далее – Обращение) представлены в соответствии со статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и 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 требованиях к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного

реестра, утвержденным приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 (далее – Порядок).

Для принятия на основании пункта 12 Порядка обоснованного и мотивированного решения о включении либо не включении сведений о победителе торгов в реестр недобросовестных участников аукциона Комиссией осуществлена проверка факта уклонения ИП Зубрина А.А. от заключения договора и соблюдения Администрацией установленных ЗК РФ правил оформления и направления документов о результатах торгов и проекта договоров аренды земельного участка.

В результате рассмотрения Обращения установлено следующее.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе от 14.07.2023 на участие в рассматриваемых торгах поступило шесть заявок участников закупки, которые признаны аукционной комиссией организатора торгов - Администрацией соответствующими всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям такого аукциона (далее – Извещение).

В соответствии с пунктом 10 статьи 39.13 ЗК РФ протокол проведения электронного аукциона подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью оператором электронной площадки и размещается им на электронной площадке в течение одного часа после окончания электронного аукциона. В протоколе проведения электронного аукциона указываются адрес электронной площадки, дата, время начала и окончания электронного аукциона, начальная цена предмета аукциона в день проведения электронного аукциона, все максимальные предложения каждого участника о цене предмета аукциона. На основании данного протокола организатор электронного аукциона в день проведения электронного аукциона обеспечивает подготовку протокола о результатах электронного аукциона, подписание данного протокола усиленной квалифицированной электронной подписью лицом, уполномоченным действовать от имени организатора аукциона, и его размещение в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола на электронной площадке. Протокол о результатах электронного аукциона после его размещения на электронной площадке в автоматическом режиме направляется оператором электронной площадки для размещения на официальном сайте.

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

В соответствии с Протоколом от 19.07.2023 о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 360359 кв.м., с кадастровым номером 53:05:0151602:115 (далее – Протокол) победителем аукциона признан участник под номером 7907 – ИП Зубрин А.А, предложивший годовую арендную плату за земельный участок с кадастровым номером

53:05:0151602:115 – 3 951 900, 00 рублей.

При этом рассматриваемые торги проводились Администрацией в электронной форме.

Согласно пункту 1 статьи 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 статьями 39.11 и 39.12 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

В силу части 4 статьи 39.13 ЗК РФ электронный аукцион проводится на электронной площадке ее оператором из числа операторов электронных площадок, функционирующих в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с пунктом 11 статьи 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.

Согласно пункту 12 статьи 39.13 ЗК РФ уполномоченный орган обязан в течение пяти дней со дня истечения срока, предусмотренного пунктом 11 настоящей статьи, направить победителю электронного аукциона или иным лицам, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса 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.

В соответствии с пунктом 11 статьи 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.

Протокол был размещен на официальном сайте 19.07.2023.

31.07.2023 проект договора аренды земельного участка, подписанный Администрацией, был направлен Индивидуальному предпринимателю для подписания посредством электронной площадки <https://utp.sberbank-ast.ru/> (далее – электронная площадка).

11.08.2023 ИП Зубриным А.А. в адрес Администрации был направлен протокол разногласий к вышеуказанному договору, в котором Индивидуальный предприниматель не согласился с предложенными Администрацией периодом внесения единовременной суммы за аренду земельного участка, а именно ИП Зубрин А.А. предложил перечислить арендную плату единовременно за календарный год с даты заключения договора, за первый год аренды перечислить платеж с 31.07.2023 по 31.12.2023.

22.08.2023 Администрацией в адрес ИП Зубрина А.А. (исх. № М04-4792-И) направлено письмо о рассмотрении вышеуказанного протокола разногласий, в котором организатор торгов указал, что заключение договора аренды земельного участка возможно только на условиях, изложенных в направленном в его адрес договоре, то есть первый платеж перечислить за первый год аренды с даты заключения договора (с 31.07.2023 года по 30.07.2024 года).

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 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 установленный срок (до 30.08.2023 включительно) ИП Зубрин А.А. проект направленного ему договора не подписал, в связи с чем считается уклонившимся от его заключения.

Присутствовавшие на заседании Комиссии по рассмотрению Обращения представители Администрации вышеуказанную хронологию событий не оспаривали и дополнительно устно отметили, что платеж за период с 31.07.2023 года (включительно) по 30.07.2024 года (включительно) необходимо внести в течение 7 банковских дней после подписания договора, за вычетом суммы внесенного участником задатка. Остальные платежи вносятся согласно срокам, указанным в договоре. От участников аукциона не поступало запросов на разъяснение положения Извещения.

11.09.2023 вх. № 5186-ЭП/23 в Новгородское УФАС России поступили письменные пояснения Индивидуального предпринимателя по факту уклонения от заключения договора, следующего содержания.

ИП Зубрин А.А. при принятии решения для участия в аукционе, и впоследствии, в ходе участия в аукционе обосновано полагал, что арендная плата за земельный участок вносится единовременно, поскольку пункт 12.7 Извещения содержит указание на то, что победитель аукциона вносит арендную плату за земельный участок, установленную по результатам торгов, единовременно в течение 7 банковских дней после подписания договора.

После размещения Протокола и признания ИП Зубрина А.А. победителем торгов, 31.07.2023 Индивидуальному предпринимателю от Администрации был направлен подписанный со стороны Администрации договор, с установленными сроками внесения арендной платы в виде периодических платежей – один раз в год (ежегодно).

В ходе телефонного разговора, состоявшегося между ИП Зубриным А.А. и работником Администрации, работник Администрации не смогла объяснить почему было принято решение о внесении аренды не единовременно, а периодическими платежами раз в календарный год.

После этого ИП Зубрин А.А. в адрес Администрации направил протокол разногласий в котором предложил иной срок платежей по аренде земельного участка, Администрация впоследствии отказалась менять сроки внесения арендной платы, на предложенные Индивидуальным предпринимателем сроки.

На основании вышеизложенного ИП Зубрин А.А. просит не включать его в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Присутствовавшая на заседании Комиссии по рассмотрению Обращения представитель победителя торгов поддержала вышеуказанные объяснения в полном объеме, дополнительно устно добавила, что ИП Зубрин А.А. хотел, чтобы первый платеж по договору был внесен за период с 31.07.2023 по 31.12.2023, а также добавила, что поддерживает доводы, изложенные в протоколе разногласий.

Указанные доводы ИП Зубрина А.А. Комиссия Новгородского УФАС России признает несостоятельными и не содержащими уважительной причины для отказа от подписания договора исходя из следующего.

Согласно положениям статьи 192 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) срок, исчисляемый годами, истекает в соответствующие месяц и число последнего года срока.

В соответствии со статьей 614 ГК РФ порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. Платежи, определенные в твердой сумме, вносятся периодически или единовременно.

Согласно пункту 20 статьи 39.12 ЗК РФ размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенным победителем аукциона.

В соответствии с пунктом 20.1 статьи 39.12 ЗК РФ не допускается заключение договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договора аренды такого участка, не соответствующих условиям, предусмотренным извещением о проведении аукциона, а также сведениям, содержащимся в протоколе рассмотрения заявок на участие в аукционе, в случае, если аукцион признан несостоявшимся, или в протоколе о результатах электронного аукциона.

В пункте 12.7 Извещения указано, что победитель аукциона вносит арендную плату за земельный участок установленную по результатам торгов (аукциона), единовременно в течение 7 (семи) банковских дней после подписания договора.

Проект договора размещенный на сайте электронной площадки содержит аналогичные условия.

Согласно разделу 5 Извещения начальная цена предмета аукциона – права на заключение договора аренды земельного участка (размер ежегодной арендной платы): 45 000 (сорок пять тысяч) рублей.

Размер ежегодной арендной платы за земельный участок устанавливается в соответствии с Протоколом в сумме, предложенной ИП Зубриным А.А., то есть 3 951 900, 00 рублей.

Согласно условиям договора, подписанного со стороны Администрации и впоследствии направленного в адрес ИП Зубрина А.А., договор заключается сроком на 3 года, его условия применяются к отношениям сторон с 31.07.2023 года.

Согласно пункту 3.1 Договора, направленного Администрацией на подписание ИП Зубрину А.А., за аренду земельного участка, арендатор обязан уплачивать арендную плату.

Размер ежегодной арендной платы за земельный участок устанавливается в соответствии с Протоколом составляет 3 951 900, 00 (три миллиона девятьсот пятьдесят одна тысяча девятьсот) рублей.

Размер арендной платы за период с 31.07.2023 (включительно) по 30.07.2024 (включительно) составляет 3 951 900, 00 (три миллиона девятьсот пятьдесят одна тысяча девятьсот) рублей.

Сумма задатка в размере 9 000 (девять тысяч) рублей, внесенного арендатором засчитывается в счет платежа за период с 31.07.2023 (включительно) по 30.07.2024 (включительно).

Итого за период с 31.07.2023 года (включительно) по 30.07.2024 года (включительно) подлежит оплате 3 942 900 (три миллиона девятьсот сорок две тысячи девятьсот) рублей.

Размер арендной платы за период с 31.07.2024 (включительно) по 30.07.2025 (включительно) составляет 3 951 900, 00 (три миллиона девятьсот пятьдесят одна тысяча девятьсот) рублей.

Размер арендной платы за период с 31.07.2025 (включительно) по 30.07.2026 (включительно) составляет 3 951 900, 00 (три миллиона девятьсот пятьдесят одна тысяча девятьсот) рублей.

Указанная периодичность платежей, установленная в договоре на аренду земельного участка, соответствует положениям ГК РФ, ЗК РФ и Извещения, в связи с этим действия Администрации по направлению проекта договора в указанной редакции законны и обоснованы.

Никаких уважительным причин для пропуска срока заключения договора ИП Зубриным А.А. в Новгородское УФАС России не сообщено, соответствующих документов не представлено.

С учетом вышеизложенного, Комиссия Новгородского УФАС России приходит к выводу, что действия Индивидуального предпринимателя как победителя рассматриваемых торгов по уклонению от заключения договора носят характер недобросовестного поведения и свидетельствуют о ненадлежащем отношении к исполнению своих обязанностей по соблюдению процедуры заключения договора.

Согласно пункту 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.

Согласно пункту 32 статьи 39.12 ЗК РФ сведения, предусмотренные пунктом 29 настоящей статьи, исключаются из реестра недобросовестных участников аукциона по истечении двух лет со дня их внесения в реестр недобросовестных участников аукциона.

Учитывая вышеизложенное, имеются все основания для включения сведений о недобросовестном участнике торгов, представленных Комитетом, в реестр недобросовестных участников аукциона сроком на 2 года.

Руководствуясь статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и 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 требованиях к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра, утвержденным приказом ФАС России

РЕШИЛА:

Сведения, представленные организатором торгов – Администрацией Демянского муниципального района (175310, Новгородская обл., р.п. Демянск, ул. Ленина, д. 7) об уклонении победителя аукциона – Индивидуального предпринимателя Зубрина Андрея Анатольевича (ИНН:,) от заключения договора аренды земельного участка площадью 360359 кв.м., с кадастровым номером 53:05:0151602:115, по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Демянский муниципальный район, Жирковское сельское поселение, з/у ТСХ, извещение № 21000017750000000052 о проведении которого было размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» по адресу: <http://torgi.gov.ru> 07.06.2023, включить в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, сроком на два года.

Председатель Комиссии

.....

Члены Комиссии

.....

.....

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

