

Организатору торгов –

МТУ Росимущества в Псковской и
Новгородской областях

ул. Федоровский ручей, д. 6,

Великий Новгород, 173000

Победителю аукциона –

ООО «Экстраком»

ул. Монтажная, д. 9, стр. 1, эт. 2,
пом/комн/офис III/12/15,

г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ
Гольяново, 107497

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения обращения

по факту уклонения победителя аукциона от заключения договора аренды
земельного участка для решения вопроса о включении сведений в реестр
недобросовестных участников аукциона

Резолютивная часть оглашена
23.09.2022

Великий

В полном объеме изготовлено
27.09.2022 Новгород

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по
Новгородской области (далее – Комиссия) в составе:

.....

в присутствии представителей:

- организатора торгов (уполномоченного органа) – Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской и Новгородской областях – ... (доверенность № 53-ТП/7298 от 21.09.2022), ... (доверенность № 53-ТП/7298 от 21.09.2022);

- победитель аукциона - Общество с ограниченной ответственностью «Экстраком» надлежащем образом уведомлен о месте и времени заседания Комиссии, своих представителей для участия в заседании не направил, ходатайств о переносе времени и места заседания Комиссии не заявлял,

рассмотрев поступившие от организатора торгов (уполномоченного органа) сведения об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка,

УСТАНОВИЛА:

16.09.2022 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России) от организатора торгов (уполномоченного органа) – Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской и Новгородской областях (173000, Великий Новгород, ул. Фёдоровский Ручей, д. 6; далее – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях) поступили сведения об уклонении победителя аукциона – Общества с ограниченной ответственностью «Экстраком» (107497, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Гольяново, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1, эт. 2, пом/комн/офис III/12/15; далее – ООО «Экстраком», Общество) (дата проведения аукциона – 28.07.2022) от заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 60:25:0040401:458 площадью 5792 кв. метров, расположенного по адресу: Российская Федерация, Псковская область, городской округ город Великие Луки, г. Великие Луки, ул. Глинки, земельный участок 77, извещение № 220622/0007634/01 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) 22.06.2022.

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 ООО «Экстраком» от заключения договора и соблюдения МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях установленных ЗК РФ правил оформления и направления документов о результатах торгов и проектов договоров аренды земельного участка.

В результате рассмотрения Обращения установлено следующее.

22.06.2022 организатором торгов (уполномоченным органом) – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской на официальном сайте было размещено извещение № 220622/0007634/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 60:25:0040401:458 площадью 5792 кв. метров, расположенного по адресу: Российская Федерация, Псковская область, городской округ город Великие Луки, г. Великие Луки, ул. Глинки, земельный участок 77 (начальный размер ежегодной арендной платы – 154 100, 00 рублей).

26.07.2022 состоялось заседание комиссии по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности и расположенных на территории Псковской и Новгородской областях (далее – аукционная комиссия) организатора торгов (уполномоченного органа) – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях по рассмотрению заявок участников настоящего аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 60:25:0040401:458.

Согласно пункту 15 статьи 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона,

последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;

4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;

5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

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.

Согласно Протоколу от 26.07.2022 рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 60:25:0040401:458 на участие в аукционе поступило четыре заявки участников закупки, которые признаны аукционной комиссией организатора торгов (уполномоченного органа) - МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях соответствующими всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям такого аукциона.

В соответствии с Протоколом от 28.07.2022 о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 60:25:0040401:458 победителем аукциона признан участник под номером 3 – ООО «Экстраком», предложивший годовую арендную плату за земельный участок с кадастровым номером 60:25:0040401:458 – 2 206 712, 00 рублей.

Пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ предусмотрено, 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.

Согласно пункту 23 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона вправе

объявить о проведении повторного аукциона в случае, если аукцион был признан несостоявшимся и лицо, подавшее единственную заявку на участие в аукционе, заявитель, признанный единственным участником аукциона, или единственный принявший участие в аукционе его участник в течение тридцати дней со дня направления им проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка не подписали и не представили в уполномоченный орган указанные договоры (при наличии указанных лиц). При этом условия повторного аукциона могут быть изменены.

Согласно пункту 25 статьи 39.12 ЗК РФ если договор купли-продажи или договор аренды земельного участка в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона проектов указанных договоров не были им подписаны и представлены в уполномоченный орган, организатор аукциона предлагает заключить указанные договоры иному участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона.

Таким образом, победитель аукциона или единственный принявший участие в аукционе его участник в течение тридцати дней со дня направления ему проектов договоров аренды земельного участка должен подписать и представить организатору торгов (уполномоченному органу) указанные договоры.

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.

08.08.2022 уполномоченным органом (организатором торгов) - МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях было оформлено сопроводительное письмо о направлении трех экземпляров договора аренды земельного участка (исх. № 53-ТП/5994 от 08.08.2022), а 10.08.2022 вышеуказанное письмо с тремя экземплярами договора аренды земельного участка были направлены МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях заказной бандеролью по адресу ООО «Экстраком» (107497, г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1, оф. 3/12/15, кв. 2).

Однако победителем аукциона – ООО «Экстраком» подписанный со своей стороны договор аренды земельного участка в МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях в установленный срок представлен не был.

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 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.

Соответствующее по содержанию требованиям Порядка Обращение поступило в Новгородское УФАС России 16.09.2022 (вх. № 5043 Новгородского УФАС России).

Присутствовавшие на заседании Комиссии по рассмотрению Обращения представители организатора торгов (уполномоченного органа) - МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях вышеуказанную хронологию событий не оспаривали.

23.09.2022 в адрес Новгородского УФАС России поступили письменные объяснения ООО «Экстраком» (вх. № 5171 Новгородского УФАС России) согласно которым, в период с 28.07.2022 по 07.08.2022 Общество утратило возможность комплексного освоения земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 60:25:0040401:458 площадью 5792 кв. метров, расположенного по адресу: Российская Федерация, Псковская область, городской округ город Великие Луки, г. Великие Луки, ул. Глинки, земельный участок 77.

Ввиду ухудшения экономической ситуации в Обществе, заключение договора аренды вышеуказанного участка не представляется возможным, как использование данного участка по назначению, которое предполагалось на момент участия в аукционе.

На основании вышеизложенного, ООО «Экстраком» просит не включать его 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.

Рассмотрев Обращение, представленное организатором торгов (уполномоченным органом) - МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях, а также изучив представленные ООО «Экстраком» письменные объяснения, Комиссия приходит к следующим выводам.

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.

Как указывалось выше, пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ предусмотрено, **направление уполномоченным органом победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику трёх экземпляров подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона.**

Из материалов Обращения следует, что результаты аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 60:25:0040401:458 были подведены 28.07.2022.

Вместе с тем, материалами Обращения не подтверждается направление трёх

экземпляров договора аренды земельного участка в адрес победителя аукциона – ООО «Экстраком».

Так, согласно списку № 7 (партия 262) внутренних почтовых отправлений от 10.08.2022 заказная бандероль заказчиком - МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях была направлена по адресу: 107497, г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1, оф. 3/12/15, **кв. 2**, тогда как, согласно сведениям выписки из единого государственного реестра юридических лиц местом нахождения ООО «Экстраком» является - 107497, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Гольяново, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1, **эт. 2**, пом/комн/офис III/12/15.

Также следует отметить, что пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ регламентирован именно срок направления документов, а не составления сопроводительных документов к ним, в связи с чем, уполномоченным органом (организатором торгов) - МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях также не был соблюден десятидневный срок направления трех экземпляров проекта договора аренды земельного участка.

Так, вместо 08.08.2022 (данная дата определена с учетом положений статьи 193 Гражданского кодекса Российской Федерации относительно переноса последнего дня срока с нерабочего дня на следующий за ним рабочий день) три экземпляра договора аренды земельного участка были направлены только 10.08.2022, что подтверждается данными официального сайта АО «Почта России» в сети «Интернет» (номер почтового идентификатора – 80087475729458).

Таким образом, в действиях уполномоченного органа (организатора торгов) - МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях содержится нарушение пункта 20 статьи 39.12 ЗК РФ, выразившееся в нарушении срока и несоблюдении порядка направления договоров по аренде земельного участка на подписание победителю аукциона.

Вышеуказанные обстоятельства свидетельствуют об отсутствии признаков недобросовестного поведения, а объективные обстоятельства (не направление договоров аренды земельного участка победителю аукциона) привели к неподписанию Обществом договора по результатам состоявшегося аукциона.

На основании изложенного, Комиссия Новгородского УФАС России считает, что основания для включения ООО «Экстраком» 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 отсутствуют.

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 от 14.04.2015 № 247/15, Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Сведения, представленные организатором торгов (уполномоченным органом) – Межрегиональным территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской и Новгородской областях (173000, Великий Новгород, ул. Фёдоровский Ручей, д. 6; далее – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях) об уклонении победителя аукциона – Общества с ограниченной ответственностью «Экстраком» (107497, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Гольяново, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1, эт. 2, пом/комн/офис III/12/15) (дата проведения аукциона – 28.07.2022) от заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 60:25:0040401:458 площадью 5792 кв. метров, расположенного по адресу: Российская Федерация, Псковская область, городской округ город Великие Луки, г. Великие Луки, ул. Глинки, земельный участок 77, извещение № 220622/0007634/01 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> 22.06.2022, 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, не включать.

2. Признать в действиях организатора торгов (уполномоченного органа) – Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской и Новгородской областях нарушение пункта 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

....

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