

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена "08" сентября 2016 г.
Иваново

город

В полном объеме решение изготовлено 12" сентября 2016 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области по рассмотрению обращений уполномоченных органов о включении сведений 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) в составе: <...> ,

рассмотрев обращение Администрации Богородского сельского поселения Ивановского муниципального района от 26.08.2016 №1219 (вх. №2739 от 26.08.2016) о включении <...> (ИНН <...>) 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,

УСТАНОВИЛА:

26.08.2016 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области поступило обращение Администрации Богородского сельского поселения Ивановского муниципального района (далее – Администрация) о внесении 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 – реестр недобросовестных участников аукциона) сведений о <...> в связи с его уклонением от подписания договора аренды земельного участка, разыгранного на аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (извещение №190416/0589698/04, Лот №1).

Заявление подано в соответствии с требованиями пунктов 5-6 Порядка 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, утвержденного Приказом ФАС России №247/15 от 14.04.2015 (далее Порядок ведения реестра недобросовестных участников аукциона).

Как следует из обращения Администрации, <...> в соответствии с протоколом о

подведении итогов аукциона от 25.05.2016 признан победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, д. Афанасово для индивидуального жилищного строительства (извещение №190416/0589698/04, Лот №1).

Письмом №784 от 06.06.2016 Администрация направила в адрес <...> для заключения и подписания три экземпляра договора аренды №59/2016-аа и акта приема передачи спорного земельного участка.

Письмом от 08.07.2016 <...> сообщил в Администрацию о том, что считает нецелесообразным заключение договора аренды №59/2016-аа, объясняя следующим. На момент проведения аукциона земельный участок был в хорошем состоянии, а после торгов на участке неизвестными лицами был вырыт котлован и брошена кирпичная стена, что повлияло на невозможность использования данного участка и на уменьшение его стоимости.

Протоколом от 14.07.2016 комиссией по рассмотрению вопросов, связанных с продажей и предоставлением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территории Богородского сельского поселения Ивановского муниципального района зафиксирован факт уклонения победителя аукциона – <...> от заключения договора аренды земельного участка.

Уведомлением исх.№ 02-09/2453 от 31.08.2016 рассмотрение обращения назначено на 08 сентября 2016 на 10 ч. 00 мин.

На заседании Комиссии, состоявшемся 08.09.2016, <...> возражал против включения сведений в отношении него в реестр недобросовестных участников аукциона, пояснив следующее. После победы на аукционе при осмотре соответствующего земельного участка <...> было установлено наличие на нем мусора, вырытого котлована (шириной 4 м, длиной 5 м, глубиной около 2 м), фрагмента кирпичной стены, химических отходов темного цвета, что было зафиксировано в акте осмотра земельного участка от 26.05.2016, составленного в присутствии <...> Несколько раз <...> обращался в Администрацию с просьбой привести участок до заключения договора в первоначальное состояние, которое было заявлено до проведения торгов, однако Администрация никак на данные просьбы не отреагировала. Получив договор аренды №59/2016-аа и акт приема передачи и осознавая нежелание Администрации привести земельный участок в надлежащее состояние, <...> отказался от их подписания, указав в письме от 08.07.2016 соответствующие основания. В том случае, если Администрация приведет участок в надлежащее состояние и устранит все недостатки, препятствующие пользованию им, <...> выразил готовность заключить договор аренды.

На заседании Комиссии, состоявшемся 08.09.2016, представитель Администрации <...> подтвердила, что на момент подведения итогов аукциона, победителем которого был признан <...>, земельный участок, являющийся предметом аукциона, не обладал теми недостатками, на наличие которых указал <...> Письменных обращений об устранении соответствующих недостатков от <...> в Администрацию не поступало. После получения письменного отказа <...> от заключения договора аренды №59/2016-аа и подписания акта приема-передачи

сотрудниками Администрации было произведено обследование соответствующего земельного участка, в ходе которого было зафиксировано в Акте обследования земельного участка № 04-307 от 14.07.2016 наличие на нем ямы (ориентировочная площадь 23 кв.м., глубина около 1 м.), бетонной плиты и куска кирпичной кладки ориентировочными размерами 1 кв.м. Администрация считает, что <...> должен был подписать договор аренды земельного участка с указанием в акте приема-передачи выявленных им недостатков, а в дальнейшем требовать от Администрации их устранения. До подписания договора аренды Администрация не считает необходимым устранять недостатки земельного участка, выявленные победителем аукциона. После получения письма <...> об отказе от подписания договора аренды, Администрация направила в адрес участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, предложение о заключении договора. Однако данный участник аукциона также отказался от заключения договора аренды.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

19.04.2016 на сайте www.torgi.gov.ru опубликовано извещение №190416/0589698/04 о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной неразграниченной собственности, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, д. Афанасово.

Согласно протоколу о подведении итогов аукциона от 25.05.2016 победителем аукциона признан <...>, в связи с предложением наибольшего размера арендной платы.

В соответствии с пунктом 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ (далее – 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.

Согласно имеющимся в материалах дела документам Администрация направила в адрес <...> три экземпляра подписанного организатором аукциона договора аренды №59/2016-аа находящегося в государственной собственности земельного участка и акта приема-передачи земельного участка. Данные документы получены <...>, что подтверждается его письмом от 08.07.2016.

Таким образом, требования, установленные пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ Администрацией выполнены.

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.

По истечении 30 дней со дня получения договора аренды №59/2016-аа земельного участка, победитель аукциона – <...> – подписанные экземпляры договора в Администрацию не представил, при этом направил в адрес Администрации письмо от 08.07.2016, в котором содержится отказ от заключения договора с обоснованием причин отказа (появление после подведения итогов аукциона недостатков земельного участка, не позволяющих пользоваться им по назначению). Несмотря на установленный законодателем срок (пять рабочих дней) направления сведений для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона, Администрация лишь спустя полтора месяца после получения отказа <...> от заключения договора аренды обратилась в Ивановское УФАС России с обращением о включении <...> в реестр недобросовестных участников аукциона.

При этом до направления обращения в Ивановское УФАС России Администрация Актом обследования земельного участка от 14.07.2016 зафиксировала факт наличия недостатков земельного участка, о которых заявил <...> в письме от 08.07.2016. Не осуществляя никаких действий, направленных на устранение обозначенных <...> недостатков и препятствующих заключению договора аренды, Администрация в тот же день оформила протокол об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды и предоставлении права заключения договора аренды земельного участка участнику аукциона – <...>, сделавшему предпоследнее предложение о цене предмета аукциона. При этом, до направления предложения о заключении договора участнику аукциона – <...>, сделавшему предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, Администрация не устранила тех недостатков земельного участка, которые зафиксированы как в письме <...>, так и Актом обследования земельного участка от 14.07.2016.

Согласно пояснениям <...> и представителя Администрации <...> на дату рассмотрения настоящего обращения недостатки земельного участка, обозначенные в письме <...> и Акте обследования земельного участка от 14.07.2016, Администрацией не устранены, договор аренды с <...> не заключен, ввиду его отказа от заключения договора.

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.

Вместе с тем, на заседании Комиссии было установлено, что <...> готов заключить с Администрацией спорный договор аренды земельного участка при условии устранения Администрацией тех недостатков земельного участка, которые возникли после подведения итогов аукциона. Администрация, согласная с тем, что соответствующие недостатки земельного участка возникли после подведения итогов аукциона, не выражает готовности устранить их до подписания договора аренды.

В соответствии с частью 3 статьи 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.

Частью 2 статьи 22 ЗК РФ установлено, что земельные участки могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.

В силу пункта 1 статьи 611 Гражданского кодекса Российской Федерации арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Согласно пункту 2 статьи 612 Гражданского кодекса Российской Федерации арендодатель **не отвечает за недостатки** сданного в аренду имущества, **которые** были им оговорены при заключении договора аренды или **были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества** или проверки его исправности **при заключении договора или передаче имущества в аренду.**

В силу пункта 1 статьи 612 ГК РФ арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору:

- потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;
- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;
- потребовать досрочного расторжения договора.

Таким образом, действующее законодательство предусматривает специальные способы защиты прав арендатора в случае передачи ему предмета аренды с недостатками. Появление недостатков земельного участка после подведения итогов аукциона не снимает с арендодателя обязанности устранить эти недостатки до подписания договора аренды. Обнаружение победителем аукциона <...> недостатков земельного участка, появившихся после подведения итогов аукциона, позволяет ему на правах, закрепленных ГК РФ за арендатором имущества, требовать от арендодателя имущества – Администрации устранения этих недостатков до подписания договора аренды. На заседании Комиссии было установлено, что Администрация не желает до подписания договора аренды №59/2016-аа устранить недостатки земельного участка, обнаруженные <...>.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о том, что спорный договор аренды земельного участка до настоящего времени не заключен не в связи с уклонением

<...> от его заключения, а в связи с невыполнением Администрацией возложенных на нее обязанностей по предоставлению арендатору имущества в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Установленные на заседании Комиссии обстоятельства опровергают сведения Администрации о недобросовестности победителя аукциона – <...> и свидетельствуют об отсутствии оснований для включения в настоящий момент <...> в реестр недобросовестных участников аукциона.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 39.12. ЗК РФ, пунктом 12 Порядка ведения реестра недобросовестных участников аукциона, Комиссия

РЕШИЛА:

Отказать во включении сведений в отношении <...> 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.

Подписи членов Комиссии

Внесение сведений в реестр недобросовестных участников аукциона или содержание этих сведений в реестре недобросовестных участников аукциона, равно как и неисполнение действий по исключению сведений из реестра недобросовестных участников аукциона по истечении двух лет со дня их внесения в реестр недобросовестных участников аукциона, могут быть обжалованы заинтересованным лицом в судебном порядке.