

Управление муниципальной собственности Администрации города Троицка

ул. им. А.М. Климова, д. 7, г. Троицк, 457100

<...>

РЕШЕНИЕ

по делу № РНУ-74-1/21

«12» апреля 2021 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению сведений о включении в реестр недобросовестных участников аукциона (далее – Комиссия) в составе:

Председателя <...> - заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии: >
Членов <...> начальника отдела контроля торгов и органов власти
Комиссии: > Челябинского УФАС России;
<...> главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов и
> органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № РНУ-74-1/21 о включении <...> в реестр недобросовестных участников аукциона в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по адресу: г. Троицк, в районе жилого дома по проспекту Культуры, д. 14, общей площадью 259 кв. м, кадастровый номер 74:35:270000:792, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – магазины (далее – Земельный участок), извещение № 241220/0063080/01 (далее – Аукцион, торги),

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступили сведения от Управления муниципальной собственности Администрации города Троицка (далее – Управление) о победителе Аукциона на право заключения договора аренды Земельного участка <...>, уклонившейся от заключения договора аренды Земельного участка.

<...> *представлены следующие письменные пояснения (вх. № 4538/21 от 30.03.2021).*

<...> 04.02.2021 получены три экземпляра договоров аренды Земельного участка. Однако <...> в адрес Управления направлено письмо о необходимости приостановления подписи договоров аренды Земельного участка ввиду отсутствия в них подписи юриста Управления.

При этом, <...> указано о намерении подписать договоры аренды Земельного участка после повторного направления Управлением трех экземпляров договоров аренды Земельного участка с подписью юриста Управления.

Управлением направлен ответ о том, что отсутствие в договоре аренды подписи

юриста не является нарушением действующего законодательства и не имеет значения при принятии решения при подписании договора аренды земельного участка.

Кроме того, <...> указано, что арендная плата за Земельный участок в два раза превышает кадастровую стоимость земельного участка.

<...> также указано о том, что ею осуществлены мероприятия по межеванию Земельного участка, постановке его на кадастровый учет и в соответствии со статьей 39.14 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) <...> имела право на получение данного земельного участка без проведения торгов.

Изучив представленные материалы дела, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru, 24.12.2020 опубликовано извещение о проведении торгов (извещение № 241220/0063080/01).

В соответствии с извещением о проведении торгов дата окончания приема заявок на участие в Аукционе – 24.12.2020, дата проведения Аукциона – 25.01.2021.

Начальная цена лота составляет 21 650,00 рублей.

Согласно протоколу № 2/1 заседания комиссии по проведению торгов от 25.01.2021 победителем Аукциона признана <...>, с ценой договора арендной платы 1 000 446,00 руб.

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.

Пунктом 27 статьи 39.12 ЗК РФ определено, что сведения о победителях аукционов, уклонившихся от заключения 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.

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 утверждены Приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 (далее - Порядок).

Управлением подготовлено письмо (исх. № 16642 от 04.02.2021) в адрес <...> о направлении трех экземпляров проекта договора аренды Земельного участка.

<...> 04.02.2021 получены три экземпляра договоров аренды Земельного участка, что подтверждается отметкой в письме Управления (исх. № 16642 от 04.02.2021).

<...> в адрес Управления направлено письмо (вх. № 126 от 05.03.2021) о необходимости приостановления заключения договора аренды Земельного участка ввиду отсутствия в нем подписи юриста Управления.

Управлением в адрес <...> направлено письмо (исх. № 222 от 15.03.2021), из содержания которого следует, что отсутствие в договоре аренды подписи юриста не является нарушением действующего законодательства и не имеет значения при принятии решения при подписании договора аренды земельного участка.

<...> в материалы настоящего дела представлено постановление Администрации города Троицка от 20.11.2019 № 291 об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Троицк, в районе жилого дома по проспекту Культуры, д. 14, категория земель – земли населенных пунктов, территориальная зона – В 2 «Зона 4-х и выше этажной застройки», площадью 259 кв. м, вид разрешенного использования – магазины.

При этом, постановление Администрации города Троицка от 20.11.2019 № 291 принято на основании заявления <...>

Кроме того, <...> представлен межевой план о выполнении кадастровых работ в связи с образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного в г. Троицке, в районе жилого дома по проспекту Культуры, д. 14.

При этом, заказчиком межевого плана также является <...>

Указанное свидетельствует о явном намерении и заинтересованности <...> в получении Земельного участка.

Реестр недобросовестных участников аукциона является специальной мерой ответственности, установленной законодателем в целях обеспечения исполнения лицом принятых на себя в рамках процедуры 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 обязательств. При этом одним из последствий такого включения (в качестве санкции за допущенное нарушение) может являться ограничение прав такого лица на участие в течение установленного срока в соответствующих аукционах (влечет за собой отказ в допуске к участию в аукционах в течение двух лет согласно статье 39.12 ЗК РФ).

При рассмотрении вопроса о признании участника аукциона уклонившимся от заключения договора уполномоченный орган исполнительной власти не должен ограничиваться формальным установлением факта нарушения закона, и обязан всесторонне исследовать все обстоятельства дела, дав оценку существенности нарушения, степени вины участника.

Комиссией не установлено обстоятельств, свидетельствующих о намеренном уклонении <...> от заключения договора аренды Земельного участка и не подтвержден умысел при неподписании договоров аренды Земельного участка.

При этом, повышая предложение по размеру арендной платы <...> имела готовность и стремление к получению Земельного участка на праве аренды и не оценила должным образом финансовые возможности в случае признания ее победителем Аукциона.

Действия <...>, как победителя Аукциона, не носят характер недобросовестного поведения.

Кроме того, согласно абзацу 5 пункта 5 Порядка орган местного самоуправления, направляет в территориальный орган Федеральной антимонопольной службы документы, подтверждающие факты недобросовестности участника аукциона, в том числе документы, свидетельствующие об уклонении победителя аукциона или иного лица, указанного в пунктах 13, 14 или 20 статьи 39.12 ЗК РФ, от заключения договора купли-продажи либо договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также договора о комплексном освоении территории в случае предоставления земельного участка в аренду для указанной цели (например, составленный организатором аукциона протокол об уклонении победителя аукциона от заключения договора, в котором содержатся сведения о месте, дате и времени его составления).

Управлением в письме (вх. от 23.03.2021 № 4182/21) указано о том, что фактом, свидетельствующим об уклонении <...> от заключения договора, является сам факт неподписания договора аренды Земельного участка по состоянию на 10.03.2021, а также указание <...> 04.03.2021 в устном режиме посредством телефонных переговоров об отказе в подписании договора аренды Земельного участка.

Вместе с тем, документов, подтверждающих обязанность исполнения Управлением требований, предусмотренных абзацем 5 пункта 5 Порядка, в антимонопольный орган не представлено.

Тем самым, обращение Управления о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении <...> не соответствует требованиям, установленным абзацем 5 пункта 5 Порядка.

Учитывая вышеизложенное, основания для включения сведений о <...> 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 пунктом 34 статьи 39.12 ЗК РФ, подпунктом 5.3.4.1 подпункта 5.3 пункта 5 Положения о Федеральной антимонопольной службе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 331, Порядком, Комиссия

РЕШИЛА:

Отказать Управлению во включении 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, сведений о <...>.

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

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>