

Управление муниципальной собственности
администрации города Троицка
ул. им. А.М. Климова, д. 7,
г. Троицк, 457100
troick_ums@mail.ru

<...>

РЕШЕНИЕ

по делу № РНУ-74-6/22

Резолютивная часть решения оглашена «22» августа 2022 года.

В полном объеме решение изготовлено «23» августа 2022 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 Управления –
Комиссии:	- начальника антимонопольного контроля
Членов	Челябинского УФАС России;
Комиссии: <...>	- начальника отдела контроля торгов и органов
	власти Челябинского УФАС России;
	ведущего специалиста-эксперта отдела
<...>	- контроля торгов и органов власти Челябинского
	УФАС России,

рассмотрев дело № РНУ-74-6/22 о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о победителе аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 74:35:1700055:28, расположенного по адресу: г. Троицк, ул. им. Д.И. Субботина, д. 74, общей площадью 412,0 кв. м, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства (далее – Земельный участок), извещение № 120522/0063080/01 (далее - Аукцион) <...> (далее – победитель Аукциона),

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 <...>, уклонившемся от заключения договора аренды Земельного участка.

<...> уведомлена о дате, времени и месте рассмотрения дела № РНУ-74-6/22 посредством направления телеграммы от 17.08.2022, на заседании Комиссии указала следующее.

Договор аренды Земельного участка не подписан, поскольку <...> полагала, что размер арендной платы за Земельный участок в размере 30 113,00 руб. не является ежегодной арендной платой, а подлежит оплате единой суммой за 20 лет.

При этом, <...> указано, что представители Управления не разъяснили данные положения документации о проведении Аукциона, в связи с чем, ввели её в заблуждение относительно оплаты за Земельный участок.

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

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru, 12.05.2022 опубликовано извещение о проведении торгов (извещение № 120522/0063080/01).

В соответствии с указанным извещением дата окончания приема заявок на участие в торгах – 14.06.2022, дата проведения Аукциона – 16.06.2022.

Начальная цена лота составляет 30 113,00 рублей.

Согласно извещению о проведении Аукциона договор аренды Земельного участка заключается сроком на 20 лет.

В соответствии с частью 13 статьи 39.12 ЗК РФ в случае, если аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель признан участником аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня подписания протокола, указанного в пункте 9 названной статьи, обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

Так, согласно протоколу № 7 заседания комиссии по проведению торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков от 15.06.2022, Аукцион признан несостоявшимся, в связи с подачей

единственной заявки на участие в торгах.

При этом, указанной комиссией по проведению торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков на заседании 15.06.2022 рекомендовано Управлению заключить договор аренды Земельного участка с единственным участником Аукциона – <...> по цене равной начальному размеру годовой арендной платы за Земельный участок, составляющей 30 113,00 рублей.

Указанный протокол заседания комиссии № 7 от 15.06.2022, вручен <...> 16.06.2022.

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.

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 названной 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 названной статьи, в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

Письмом Управления от 24.06.2022 № 2325 в адрес <...> сообщается о направлении трех проектов договора аренды Земельного участка.

Указанные проекты договора аренды Земельного участка получены <...> 27.06.2022, что подтверждается отметкой о вручении письма Управления от 24.06.2022 № 2325.

Соответственно <...> надлежало в течение 30 дней подписать и представить организатору торгов договоры аренды Земельного участка.

Однако документов, подтверждающих подписание <...> и представление ей в Управление подписанного договора аренды Земельного участка, не представлено, антимонопольным органом не получено.

Более того, <...> на заседании Комиссии Челябинского УФАС России указано о невозможности заключения договора аренды Земельного участка, поскольку <...> полагала, что размер арендной платы за Земельный участок в размере 30 113,00 руб. не является ежегодной арендной платой, а подлежит оплате единовременно за 20

лет.

Вместе с тем, Комиссией Челябинского УФАС России не может быть принят данный довод, в связи со следующим.

Так, постановлением Администрации города Троицка от 26.04.2022 № 610 принято решение о проведении Аукциона, с установлением начального размера Годовой арендной платы – 30 113,00 рублей.

При этом, указанная информация о годовом размере арендной платы за Земельный участок также указана в извещении о проведении Аукциона.

Кроме того, приложением к документации о проведении Аукциона является проект договора аренды Земельного участка, который также размещен на официальном сайте торгов www.tori.gov.ru.

Так, согласно пункту 2.1 проекта договора аренды Земельного участка арендатор ежегодно уплачивает за пользование Земельным участком арендную плату.

Пунктом 2.4 проекта договора аренды Земельного участка установлено, что арендная плата вносится арендатором ежеквартально равными долями, не позднее 20 числа последнего месяца квартала, если иное не установлено в расчете (перерасчете) арендной платы на соответствующий год.

За первый год аренды арендатор перечисляет в течение трех рабочих дней с момента подписания договора арендодателю 100 % суммы ежегодной арендной оплаты, указанной в расчете.

В соответствии с пунктом 2.5 проекта договора аренды Земельного участка реквизиты для перечисления арендной платы ежегодно уточняются арендатором по заявке арендатора без внесения изменений в договор.

Пунктом 4.2.14 проекта договора аренды Земельного участка установлено, что арендатор обязан не позднее 25 февраля очередного года обратиться к Арендодателю для выдачи ему расчета арендной платы.

Неполучение арендатором расчета арендной платы на очередной год не является основанием для освобождения его от уплаты арендной платы, в этом случае арендная плата уплачивается арендатором в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год. При получении расчета арендной платы на очередной год позднее 15 марта этого года и уплате арендной платы в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год, арендатор в случае увеличения размера арендной платы при проведении следующего ежеквартального платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы арендатор при проведении следующего ежеквартального платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

Таким образом, из содержания информационного сообщения о проведении Аукциона и проекта договора аренды Земельного участка прямо следует о необходимости внесения арендатором ежегодной арендной платы за Земельный

участок.

При этом, участник аукциона, самостоятельно принявший решение об участии в аукционе, и претендующий на заключение договора аренды земельного участка, обязан соблюдать все предусмотренные для этого условия и требования.

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, Приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 «О порядке 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», Комиссия

РЕШИЛА:

Включить 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, сведения, представленные Управлением муниципальной собственности администрации города Троицка в отношении <...>, в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 74:35:1700055:28, расположенного по адресу: г. Троицк, ул. им. Д.И. Субботина, д. 74, общей площадью 412,0 кв. м, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства (далее – Земельный участок), извещение № 120522/0063080/01, сроком на два года с даты внесения реестровой записи в указанный реестр.

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии