

Решение

СПК «Нива»

Управление имущественных отношений
Алтайского края

РЕШЕНИЕ

по делу № 022/10/39.12-1024/2023

«11» марта 2024 г. г. Барнаул

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению обращений о 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, направленных в соответствии с приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

– заместителя руководителя управления – начальника отдела контроля закупок;

Членов Комиссии:

– начальника отдела контроля органов власти,

– ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти,

с участием представителей:

от заявителя – управления имущественных отношений Алтайского края () – ;

от победителя – . председателя,

рассмотрев решение Арбитражного суд Алтайского края А03-15087/2023 от 28.12.2023г., постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда А03-15087/2023 от 27.02.2024г., о повторном рассмотрении обращения управления имущественных отношений Алтайского края о включении в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (исх. № 48/5185 от 18.08.2023) победителя аукциона от 06.07.2023 – СПК «Нива» , уклонившегося от заключения договора аренды земельного участка площадью 414,5420 га с кадастровым номером 22:02:240001:797, расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, Алтайский район, г.Ягодная, (Лот № 1),

УСТАНОВИЛА:

Управление имущественных отношений Алтайского края (далее – заявитель, заказчик), в соответствии со статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения введения данного реестра», (исх. № 48/5185 от 18.08.2023) вх. № 8743/23 от 21.08.2023 представило в управление Федеральной антимонопольной службы России по Алтайскому краю сведения в отношении СПК «Нива» для включения в Реестр недобросовестных участников аукциона.

Решением УФАС по Алтайскому краю по делу № 022/10/39.12-1024/2023 от 04.09.2023 СПК «Нива» не включено в реестр недобросовестных участников аукциона.

Решением Арбитражного суд Алтайского края А03-15087/2023 от 28.12.2023г., постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда А03-15087/2023 от 27.02.2024г. решение УФАС по Алтайскому краю по делу № 022/10/39.12-1024/2023 от 04.09.2023 признана незаконным.

УФАС по Алтайскому краю повторное рассмотрение обращения о внесении сведений в Реестр назначено на 11.03.2024 в 15-00.

Комиссией установлено, 02.06.2023 на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/new/public> управление имущественных отношений Алтайского края, как организатор аукциона, разместило извещение о проведении аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене, на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности

Алтайского края.

Согласно извещению № 21000013070000000040, лот № 1:

Начальная (максимальная) цена договора (ежегодная арендная плата) – 2 014 710 руб.

Задаток – 1 007 355 руб., шаг аукциона – 60 441 руб.

Дата окончания подачи заявок 03.07.2023.

Дата подведения итогов 06.07.2023.

В соответствии с протоколом о результатах аукциона № 22/1, лот № 1 от 06.07.2023 победителем аукциона признана СПК «Нива» с ценовым предложением 20 000 000 руб.

В соответствии с пунктом 20 статьи 39.12 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. 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.

13.07.2023 СПК «Нива» по почте направлен проект договора аренды земельного участка на адрес регистрации: пер. Кирова, 18, с. Россоши, Алтайский район, указанное письмо получено победителем.

В соответствии с [пунктом 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.

Приказом ФАС России от 14.04.2015 N 247/15 утвержден [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 (далее - Порядок ведения реестра).

В рамках осуществления указанной функции при уклонении участника аукциона от заключения договора аренды земельного участка по результатам аукциона территориальный орган ФАС России осуществляет проверку фактов уклонения участника аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в зависимости от действий, совершенных участником аукциона при заключении договора, и принимает решения о включении или не включении сведений об участнике в реестр недобросовестных участников аукциона.

Включение сведений о лице в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по существу является санкцией за недобросовестное поведение участника аукциона, выражающееся в неправомерном нарушении положений ЗК РФ.

В соответствии с позицией Конституционного Суда РФ (от 30.07.2001 N 13-П и от 21.11.2002 N 15-П), имеющей универсальный характер, меры государственного понуждения должны применяться с учетом характера совершенного правонарушения, размера причиненного вреда, степени вины правонарушителя, его имущественного положения и иных существенных обстоятельств. Применяемые государственными органами санкции должны отвечать требованиям Конституции Российской Федерации, соответствовать принципу юридического равенства, быть соразмерными конституционно защищаемым целям и ценностям, исключать возможность их произвольного истолкования и применения.

По смыслу статьи 55 Конституции Российской Федерации введение ответственности за правонарушение и установление конкретной санкции, ограничивающей конституционное право, исходя из общих принципов права, должно отвечать требованиям справедливости, быть соразмерным конституционно закрепляемым целям и охраняемым законным интересам, а также характеру совершенного деяния.

Таким образом, при рассмотрении вопроса о признании участника аукциона уклонившимся от заключения договоров аренды земельного участка, уполномоченный орган исполнительной власти не должен ограничиваться формальным установлением факта нарушения Земельного кодекса РФ, и обязан всесторонне исследовать все обстоятельства дела, дав оценку существенности нарушения, степени вины участника, ущерб, нанесенному государственному заказчику.

Арбитражным судом Алтайского края установлено, что спорный земельный участок действительно необходим СПК «Нива», Кооператив принял участие в аукционе на право заключения Договора и в ходе торгов 4 раза поднимал цену, однако второй участник также 4 раза поднимало цену, как указывалось выше, его последняя цена составила 2 619 120 руб. Таким образом, с учетом шага аукциона, следующая минимальная цена, которую мог предложить СПК «Нива», составляла 2 679 561 руб. (2 619 120 + 60 441), что более чем в 49 раз превышает ту сумму годовой платы за внедоговорное пользование спорным земельным участком, которую в настоящее время платит Кооператив. При этом, не исключено, что другие участники торгов продолжили бы и далее повышать цену, что сделало бы итоговую цену Договора ещё более высокой.

Назвав цену 20 000 000 руб., которая, является нереально высокой для спорного земельного участка, Кооператив, исключил дальнейшее участие в аукционе других участников торгов.

В результате, отказавшись подписать Договор, Кооператив продолжил пользоваться спорным земельным участком на крайне выгодных для себя (в плане размера платы за пользование участком) условиях.

Таким образом, в результате недобросовестных действий Кооператива бюджет Алтайского края понес убытки в виде упущенной выгоды в размере разницы между суммой годовой арендной платы, которую должен был бы заплатить победитель аукциона, предложивший максимальную реальную цену (предложенная), и суммой годовой платы за внедоговорное пользование спорным земельным участком, которую в настоящее время платит СПК «Нива».

Из имеющихся материалов и документов следует, что течение срока, установленного п. 30 ст. 39.12 ЗК РФ, победителем аукциона договор не подписан и не представлен в управление имущественных отношений Алтайского края.

То обстоятельство, что СПК «Нива» является социально-значимым предприятием, не имеет правового значения для разрешения вопроса о включении либо невключении сведений о хозяйствующем субъекте в реестр недобросовестных участников аукциона.

Таким образом, Комиссия, изучив представленные в материалы дела документы и сведения, установила, что факт уклонения победителя – СПК «Нива» от заключения договора по результатам проведения открытого аукциона (извещение № 21000013070000000040, лот № 1) подтвержден.

В соответствии с пунктом 27 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, 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.

Подпунктом 2 пункта 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что в реестр недобросовестных участников аукциона также включаются сведения об учредителях (участниках) юридических лиц, указанных в п. 27 настоящей статьи, членов коллегиальных исполнительных органов, лиц, исполняющих функции единоличного исполнительного органа юридических лиц, указанных в п. 27 настоящей статьи.

Таким образом, сведения об учредителе юридического лица и лице исполняющего функции единоличного исполнительного органа юридического лица, уклонившегося от заключения договора купли-продажи или договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона, подлежат включению в реестр недобросовестных участников аукциона.

Комиссия, руководствуясь пунктом 34 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и приказом Федеральной антимонопольной службы от

14.04.2015 г. № 247/15,

РЕШИЛА:

1. Сведения, представленные управлением имущественных отношений Алтайского края в отношении СПК «Нива» , 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.
2. Включить в Реестр недобросовестных участников сведения в отношении , который является председателем СПК «Нива» .
3. Включить в Реестр недобросовестных участников сведения в отношении учредителя СПК «Нива»
4. Включить в Реестр недобросовестных участников сведения в отношении учредителя СПК «Нива»
5. Датой включения сведений в реестр недобросовестных участников аукциона считать дату размещения указанных сведений на официальной сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru).
7. Сведения о недобросовестном участнике аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, исключаются по истечении двух лет со дня внесения.

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

Председатель комиссии

Члены комиссии:

2024-2596