

РЕШЕНИЕ

по делу № 05/РМУ-ОВ-22

«_11_» апреля 2022 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:

Ко<...>. – заместителя руководителя управления – начальника отдела контроля закупок;

Членов Комиссии:

К<...> – начальника отдела контроля органов власти;

О<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля закупок,

с участием представителей:

от заявителя – управления имущественных отношений Алтайского края (ИНН 2221017172, ОГРН 1022200918376) – не явились (уведомлены надлежащим образом);

от победителя – ООО «СибСтрой-Трейд» (<...> его руководителя и учредителя) - Д<...> (директор) лично,

рассмотрев обращение управления имущественных отношений Алтайского края 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 (вх. № 223348 от 28.03.2022) победителя открытого аукциона (извещение № 081221/0588515/01, лот № 3), состоявшегося 25.01.2022, ООО «СибСтрой-Трейд» (<...> его руководителя и учредителя), уклонившегося от заключения договора аренды земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Барнаул по адресу: ул. Телефонная, 143, с кадастровым номером 22:63:040331:16, площадью 0,1500 га, с разрешенным использованием – для строительства административного здания,

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», 28.03.2022 (вх. № 223348) представило в управление Федеральной антимонопольной службы России по Алтайскому краю сведения в отношении ООО «СибСтрой-Трейд» <...>его руководителя и учредителя) для включения в Реестр недобросовестных участников аукциона.

УФАС по Алтайскому краю рассмотрение обращения о внесении сведений в Реестр назначено на 11.04.2022 в 14-00.

Комиссия в результате осуществления проверки представленных документов по факту уклонения участника аукциона (извещение № 081221/0588515/01, лот № 3) договора аренды земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Барнаул по адресу: ул. Телефонная, 143, с кадастровым номером 22:63:040331:16, площадью 0,1500 га, с разрешенным использованием – для строительства административного здания.

08.12.2021 на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> КГКУ «Фонд имущества Алтайского края», как организатор аукциона, разместил извещение о проведении аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене, на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена.

Согласно извещению № 081221/0588515/01 по лоту № 3:

Начальная (максимальная) цена договора (ежегодная арендная плата) – 404600 руб.

Задаток – 202300 руб., шаг аукциона – 12138 руб.

Дата окончания подачи заявок 20.01.2022.

Дата подведения итогов 25.01.2022.

В соответствии с протоколом № 2/3 о результатах аукциона № 081221/0588515/01 от 25.01.2022 победителем аукциона признано ООО «СибСтрой-Трейд» с ценовым предложением 3 500 000 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.

04.02.2022 ООО «СибСтрой-Трейд» по почте направлен проект договор аренды земельного участка на адрес регистрации: <...>указанное письмо было получено директором общества 03.03.2022.

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.

Согласно письму управления имущественных отношений Алтайского края от 01.02.2022 № 48/513 проект договора аренды победитель должен был подписать и направить обратно до 04.03.2022.

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.

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.

В соответствии с п. 3 ст. 403 ГК РФ если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

На заседании комиссии директор ООО «СибСтрой-Трейд» пояснил, что целью приобретения права на земельный участок являлось строительство на его площади нежилого помещения, с утвержденной сметной документацией по ценам на момент подачи заявки, при этом финансирование строительства предполагалось за счет собственных денежных средств общества и денежных средств инвесторов.

Рост цен на стройматериалы обусловлен политико-экономической ситуацией в стране, связанной с проведением специальной военной операции на территории Украины, поскольку в период с конца февраля до момента заключения договора 04.03.2022 произошел резкий скачок курса доллара, следовательно, изменились цены на все стройматериалы.

Комиссия считает, что экономическая нестабильность, связанная в том числе, с введением антироссийских санкций, может рассматриваться как чрезвычайное и непредотвратимое обстоятельство.

Комиссия, руководствуясь 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»,

РЕШИЛА:

Сведения, предоставленные управлением имущественных отношений Алтайского края в отношении ООО «СибСтрой-Трейд» <...> не включать в реестр недобросовестных участников аукционов, предусмотренный статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Председатель Комиссии

<...>

Члены комиссии

<...>

<...>

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