

**РЕШЕНИЕ № РНУА61-5/2018**  
**о внесении сведений в Реестр недобросовестных участников аукциона**

20.03.2018 г.

г. Ростов-на-Дону

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению обращений территориальных органов федерального органа исполнительной власти, органов исполнительной власти Ростовской области, органов местного самоуправления об уклонении победителя аукциона или иного лица, указанного в п.п. 13, 14 или 20 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, от заключения договора купли-продажи либо договора 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 (далее – Комиссия):

рассмотрев обращение Администрации Верхнедонского р-на Ростовской обл. (далее – Администрация) о 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 (далее – Реестр), в связи с его уклонением от заключения договоров аренды земельных участков по итогам проведения открытого аукциона № 041017/0015221/01 по лотам №№ 1-5, 8, в соответствии со ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и Порядком 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, утвержденным Приказом ФАС России от 14.04.2015 г. № 247/15 (далее – Приказ ФАС России № 247/15),

в отсутствие представителей сторон, извещенных надлежащим образом,

**УСТАНОВИЛА:**

В Ростовское УФАС России поступило обращение от 31.01.2018г. (вх. № 1524) Администрации о включении сведений в отношении <...> в Реестр в связи с его уклонением от заключения договоров аренды земельных участков по итогам проведения открытого аукциона № 041017/0015221/01 по лотам №№ 1-5, 8 (далее – Торги).

В обращении указано, что согласно Протоколов аукциона от 09.11.2017г. по лотам №№ 1-5, 8 победителем признан <...> как предложивший наибольший размер

ежегодной арендной платы за земельные участки.

21.11.2017 Администрацией в адрес <...> направлены для подписания договора аренды земельных участков.

<...> данные договора подписал 19.12.2017г. с протоколом разногласий и предоставил их в Администрацию 20.12.2017г.

В представленных протоколах разногласий <...> предлагал внести изменения в пункты, касающиеся размера арендной платы, установить иные условия договора.

25.12.2017г. Администрацией вынесено решение об отклонении данных протоколов разногласий и о признании <...> утратившим право на заключение договоров аренды земельных участков. Договоры признаны незаключенными.

В этой связи, Ростовским УФАС России 02.02.2018г. вынесено уведомление РНУА61-5/2018 о назначении времени и места рассмотрения обращения о внесении сведений в Реестр. Рассмотрение назначено на 12.02.2018г. №

12.02.2018г. на заседание Комиссии явился <...>, который указал, что в направленных ему Администрацией договорах предусмотрен иной порядок внесения арендной платы отличный от порядка, содержащегося в проектах договоров, прикрепленных к извещению № 041017/0015221/01 на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

12.02.2018г. в связи с необходимостью получения дополнительной информации рассмотрение обращения перенесено на 20.03.2018г.

Комиссия, рассмотрев материалы дела, приходит к следующим выводам.

В соответствии с ч. 17 ст. 39.12 ЗК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

На основании ч. 20 ст. 39.12 ЗК РФ уполномоченный орган направляет победителю аукциона три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона. Не допускается заключение указанного договора ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

В соответствии с ч. 30 ст. 39.12 ЗК РФ в случае, если победитель аукциона или иное лицо, с которым договор аренды земельного участка заключается в соответствии с п.п. 13, 14 или 20 настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня направления им уполномоченным органом проекта указанного договора не подписали и не представили в уполномоченный орган указанный договор, уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней со дня истечения этого срока направляет сведения, предусмотренные п.п. 1 - 3 п. 29 настоящей статьи, в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

Как указывалось выше, Администрация направила в адрес <...> как победителя открытого аукциона № 041017/0015221/01 по лотам №№ 1-5, 8 проекты договоров аренды земельного участка на подпись.

В свою очередь, <...> подписав договоры представил их вместе с протоколом

разногласий в Администрацию.

В соответствии с п. 3 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов. То есть, как нормами Гражданского кодекса РФ, так и нормами ст.ст. 39.11 и 39.12 ЗК РФ, не допускается возможность изменения условий договора заключаемого по результатам торгов при его заключении.

Таким образом, в течении срока для подписания и представления договора организатору торгов, законом не предусмотрено ведение преддоговорных споров. При этом данное положение не лишает возможности вносить изменения в условия уже заключенного договора в порядке определенном действующим законодательством.

Администрация рассмотрела вышеуказанные действия <...> как свидетельствующие об уклонении победителя аукциона от заключения договоров аренды земельного участка, в связи с чем обратилась в Ростовское УФАС России.

Однако, в результате рассмотрения документов, представленных сторонами, установлено, что проект договора аренды земельного участка, направленный <...> как победителю Торгов, противоречит условиям проекта договора, который был размещен на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Так, в п. 3.3 проекта договора аренды земельного участка, направленного на подписание <...>, указано, что «Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление денежных средств ежемесячно равными долями не позднее 20-го числа отчетного месяца на счет, указанный в п. 3.2 настоящего Договора».

При этом, в п. 3.3 проекта договора, размещенного с извещением о проведении Торгов на официальном сайте указан иной порядок внесения арендной платы, а именно: «Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление денежных средств ежеквартально равными частями не позднее 20-го числа последнего месяца квартала на счет, указанный в п. 3.2 настоящего Договора».

Таким образом, поскольку условия договора аренды земельного участка, проект которого размещен на официальном сайте противоречит условиям проекта договора, направленного победителю Торгов, основания внесения <...> в Реестр отсутствуют.

На основании изложенного, руководствуясь, ст. 39.12 ЗК РФ, Приказом ФАС России № 247/15, Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

Не включать в Реестр сведения об <...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд.