РЕШЕНИЕ

по делу № 074/10/39.12-749/2024

Резолютивная часть решения оглашена «11» апреля 2024 года.

В полном объеме решение изготовлено «12» апреля 2024 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 Комиссии <…> - руководителя Челябинского УФАС России;

Членов Комиссии <…> - начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

<…> - главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 074/10/39.12-749/2024 о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о победителе аукциона в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков: в отношении земельного участка с кадастровым номером 74:27:0105026:449, адрес (местоположение): Челябинская область, г. Верхний Уфалей, проезд Промышленный, земельный участок 3/8, из категории земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: производственная деятельность, площадью 1940 кв. м (лот № 5); земельного участка с кадастровым номером 74:27:0105019:27, адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир нежилое здание. Участок находится примерно в 21 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г. Верхний Уфалей, проезд Промышленный, 9, из категории земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: для строительства капитальных гаражей, площадью 300 кв. м (лот № 12), извещение № 22000036700000000020 (далее – Аукцион, торги) ООО «Коллекторское агентство «Гермес» (далее – победитель Аукциона),

У С Т А Н О В И Л А :

В Челябинское УФАС России поступили сведения от Управления имущественных отношений Верхнеуфалейского городского округа (далее – Управление) о победителе Аукциона ООО «Коллекторское агентство «Гермес» (ул. Большакова, д. 99, оф. 1, г. Екатеринбург, Свердловская область, 620144, ИНН 6671448666), уклонившемся от заключения договора аренды земельных участков, являющихся предметом Аукциона по лотам № 5, 12.

ООО «Коллекторское агентство «Гермес» направлены следующие письменные пояснения (вх. № 5352-ЭП/24 от 05.04.2024).

Управлением не направлены проекты договоров аренды земельных участков,

являющихся предметом Аукциона по лотам № 5, 12, в адрес ООО «Коллекторское агентство «Гермес» посредством электронной почты. При этом доступ в личный кабинет электронной торговой площадки у общества отсутствует.

В извещении о проведении Аукциона по лоту № 5 отсутствовала информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. После признания ООО «Коллекторское агентство «Гермес» победителем Аукциона по лоту № 5 обществом выявлено отсутствие централизованного водоснабжения.

При выезде на местоположение земельного участка, являющегося предметом Аукциона по лоту № 12, ООО «Коллекторское агентство «Гермес» выявлено прохождение через весь земельный участок линии электропередачи. С учетом охранной зоны по 2 м в каждую сторону площадь застройки земельного участка уменьшилась на 40%. При это данные ограничения земельного участка в извещении о проведении Аукциона по лоту № 12 отсутствовали.

ООО «Коллекторское агентство «Гермес» также поданы заявки на участие в Аукционе по лотам № 4, 10, 14, 15, по результатам проведения которых обществом заключены договоры аренды данных земельных участков.

Изучив представленные материалы дела, Комиссия 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).

Порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в электронной форме установлен статьей 39.13 ЗК РФ.

Пунктом 1 статьи 39.13 ЗК РФ установлено, что аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион).

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru, 12.09.2023 опубликовано извещение о проведении Аукциона (извещение № 22000036700000000020).

Информация и извещение о проведении Аукциона также размещены на электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом».

Предметом Аукциона являются, в том числе следующие земельные участки:

- по лоту № 5: земельный участок с кадастровым номером 74:27:0105026:449, (местоположение): Российская Федерация, Челябинская область, Верхнеуфалейский городской округ, г. Верхний Уфалей, проезд Промышленный, земельный участок 3/8, из категории земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: производственная деятельность, площадью 1940 кв. м;

- по лоту № 12: земельный участок с кадастровым номером 74:27:0105019:27, (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир нежилое здание. Участок находится примерно в 21 м., по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Верхний Уфалей, проезд Промышленный, 9, из категории земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: для строительства капитальных гаражей, площадью 300 кв. м.

В соответствии с указанным извещением дата начала и окончания приема заявок на участие в торгах – 13.09.2023 и 14.10.2023 соответственно, дата проведения Аукциона – 23.10.2023.

Начальная цена лота № 5 составляет 5 036,34 руб., по лоту № 12 составляет 4 934,30 руб.

Согласно протоколу подведения итогов Аукциона от 25.10.2023 победителем торгов по лоту № 5 признано ООО «Коллекторское агентство «Гермес», предложившее наибольший размер арендной платы в год – 508 619,31 руб.

Согласно протоколу подведения итогов Аукциона от 25.10.2023 победителем торгов по лоту № 12 признано ООО «Коллекторское агентство «Гермес», предложившее наибольший размер арендной платы в год – 375 157,33 руб.

Протоколы подведения итогов Аукциона размещены 26.10.2023 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети

«Интернет» для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru.

В силу пункта 13 статьи 39.13 ЗК РФ по результатам проведения электронного аукциона договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора.

Управлением указано, что проекты договоров аренды земельных участков, являющихся предметом Аукциона по лотам № 5, 12, направлены ООО «Коллекторское агентство «Гермес» 26.10.2023 посредством выгрузки в функционал электронной торговой площадки АО «Российский аукционный дом».

При этом ООО «Коллекторское агентство «Гермес» договоры аренды земельных участков, являющихся предметом Аукциона по лотам № 5, 12, усиленной электронноцифровой подписью, по истечению тридцати дней со дня направления договора указанных договоров аренды, не подписаны.

Комиссия отмечает, что отсутствие доступа (технической возможности) входа в личный кабинет электронной торговой площадки у ООО «Коллекторское агентство «Гермес» не может является основанием, свидетельствующим о правомерности незаключения договоров аренды Земельных участков. Кроме того, у Управления отсутствует обязанность по дополнительному направлению проектов договоров аренды земельных участков посредством электронной почты.

ООО «Коллекторское агентство «Гермес» указано, что после признания общества

победителем Аукциона по лоту № 5 им выявлено отсутствие централизованного водоснабжения.

Так, в силу подпункта 4 пункта 21 статьи 31.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Разрешенное использование земельного участка по лоту № 5 - производственная деятельность, по лоту № 12 - для строительства капитальных гаражей.

Вместе с тем, Комиссией установлено, что извещение о проведении Аукциона, в том числе по лотам № 5, 12, не содержит сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Указанное может привести к невозможности эксплуатации земельных участков, являющихся предметом Аукциона по лотам № 5, 12, в соответствии с установленным разрешенным использованием.

Отсутствие возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может указывать на ограничения использования земельных участков.

Основанием для включения в реестр недобросовестных участников аукциона является уклонение лица от заключения договора, которое предполагает недобросовестное поведение.

Статьей 401 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

Включение сведений о лице в реестр недобросовестных участников аукциона является санкцией за недобросовестное поведение победителя аукциона, выразившееся в намеренном уклонении от заключения договора.

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 ООО «Коллекторское агентство «Гермес» от заключения договоров аренды земельных участков, являющихся предметом торгов по лотам № 5, 12, и не подтвержден умысел при неподписании указанных договоров аренды.

Тем самым, действия ООО «Коллекторское агентство «Гермес», как победителя Аукциона по лотам № 5, 12, не носят характер недобросовестного поведения.

Кроме того, 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.

Датой истечения тридцатидневного срока, установленного пунктом 30 статьи 39.12 ЗК РФ, является 25.11.2023.

В связи с этим, Управлению надлежало направить сведения об ООО «Коллекторское агентство «Гермес» для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона до 01.12.2023 (включительно).

Тогда как сведения об ООО «Коллекторское агентство «Гермес» для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона направлены Управлением 19.03.2024, поступили в антимонопольный орган 29.03.2024, то есть по истечении трех месяцев со дня, установленного пунктом 30 статьи 39.12 ЗК РФ.

Таким образом, основания для включения сведений об ООО «Коллекторское агентство «Гермес» 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, 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:

Отказать Управлению имущественных отношений Верхнеуфалейского городского округа 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 об обществе с ограниченной ответственностью «Коллекторское агентство «Гермес» (ул. Большакова, д. 99, оф. 1, г. Екатеринбург, Свердловская область, 620144, ИНН 6671448666).

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