

РЕШЕНИЕ

10 августа 2021 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) по рассмотрению обращений о включении сведений 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 в составе:

<....>

рассмотрев представленные Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска материалы 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, информации о единственном участнике аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:35:092451:2 Индивидуального предпринимателя Патерик <...>,

в присутствии представителя Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска – <...> (представитель по доверенности № 31/Д-059 от 29.07.2021 г.), <...> (представитель по доверенности № 01/40/07648 от 30.12.2020 г.),

в присутствии представителя Индивидуального предпринимателя Патерик <...> – <...> (представитель по доверенности от 20.05.2021 г.);

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступило обращение Департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска, содержащее основания для внесения сведений об Индивидуальном предпринимателе Патерик <...> 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, предусмотренный пунктом 34 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Сведения о лице, в отношении которого принимается решение о включении в реестр недобросовестных участников аукциона:

1. Индивидуальный предприниматель Патерик <...>.

2. Место жительства: страна – Россия

почтовый индекс – 630056

наименование единицы административно-территориального деления страны, муниципального образования, населенного пункта, улицы, номер дома (владения), корпуса (строения) и офиса – Новосибирская область, <...>.

3. Идентификационный номер налогоплательщика: 540862229254.

4. Дата признания аукциона несостоявшимся – 03.06.2021 года.

Индивидуальный предприниматель Патерик <...> предоставила следующие пояснения на обращение Департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска.

Договор подписан в установленные сроки, оплачен задаток, в мэрию г. Новосибирска направлено требование о направлении договора на государственную регистрацию. Индивидуальным предпринимателем Патерик <...> совершены действия, которые направлены именно на заключение договора, а не уклонение от его подписания. Департаментом земельных, и имущественных отношений мэрии города Новосибирска, напротив, совершены действия и бездействия, направленные на уклонение от подписания договора, на основании следующего.

Доводы подтверждаются следующими обстоятельствами.

В соответствии с Протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по ул. Варшавская в Советском районе, кадастровый номер 54:35:092451:2, площадь участка - 3087 кв. м. от 01.06.2021 г., для участия в аукционе подана и оплачена только одна заявка Индивидуального предпринимателя Патерик <...>.

В соответствии с Протоколом о результатах аукциона №931 от 03.06.2021 г. установлено, что аукцион признан несостоявшимся, принято решение направить для подписания в адрес Индивидуального предпринимателя Патерик <...> проект договора аренды земельного участка в течении десяти дней со дня рассмотрения единственной заявки.

В соответствии с Протоколом рассмотрения заявок, заявка Индивидуального предпринимателя Патерик <...> была рассмотрена 01.06.2021 г. Т.е. проект договора должен был быть направлен в адрес Индивидуального предпринимателя Патерик <...> в срок до 10.06.2021 г.

Однако, в соответствии с отметкой на почтовом конверте проект Договор аренды был направлен мэрией на 6 дней позже - 16.06.2021 г., т.е. с нарушениями установленного срока.

Договор аренды получен Индивидуальным предпринимателем Патерик <...> 08.07.2021 г. При этом Договор не содержал дат и печати Арендодателя, а также в Договор были внесены условия, которых ранее (в момент публикации документации по аукциону) в Договоре не было. А именно перечислены недостатки, указанные в п. 7.1. Договора, которые делают земельный участок непригодным для строительства в соответствии с его разрешенным использованием. Кроме того, в Договоре аренды имеется условие о том, что Арендодатель не несет ответственности за недостатки предоставленного в аренду земельного участка

(пункт 5.4. Договора).

Проект Договора направлен без печатей арендодателя, без даты подписания и срока действия, что не может рассматриваться как «подписанный» проект Договора.

09.07.2021 г. все экземпляры указанного Договора Индивидуальным предпринимателем Патерик <...> подписаны и переданы в мэрию вместе с сопроводительным письмом (вх. №31/06426 от 09.07.2021 г.).

Учитывая внесенные мэрией г. Новосибирска в проект Договора изменения, руководствуясь принципом свободы договора, Индивидуальный предприниматель Патерик <...> в адрес мэрии направила для рассмотрения протокол разногласий к проекту Договора аренды.

Так, в соответствии с протоколом разногласий, Договор аренды дополнялся пунктом 6.8. в соответствии с которым, Договор должен быть признан недействительным в случае, если имеющиеся на земельном участке недостатки, указанные в п. 7.1. Договора, не позволяют Арендатору использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием.

При отсутствии такого условия в Договоре, а также с учетом внесенных Мэрией (арендодателем) условия о недостатках, за которые арендодатель не отвечает, делают Договор бесполезным для арендатора.

В соответствии с п. 5.2. Договора, изменения и дополнения к условиям договора будут действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся сторон.

Протокол разногласий Арендодателем не подписан. Следовательно, изменения и дополнения к условиям Договора недействительны.

Договор подписан Индивидуальным предпринимателем Патерик <...> в установленный срок и направлен Арендодателю для подписания и сдачи документов на государственную регистрацию.

В соответствии с п. 7.4. Договора, Арендодатель должен не позднее пяти рабочих дней направить Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области заявление о государственной регистрации Договора.

С целью соблюдения сроков на подписание и регистрацию Договора, 16.07.2021 г. (т.е. в установленный 30-дневный срок с момента направления договора аренды в адрес арендатора) в адрес мэрии города Новосибирска было направлено требование о направлении договора аренды на государственную регистрацию без Протокола разногласий (в случае, если Арендодатель не согласен с условиями протокола). Указанное требование было направлено в мэрию через специальный ящик, установленный в здании мэрии, а также направлено почтой.

Однако до настоящего времени, Арендодатель Договор аренды земельного участка не направил на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

Подписанный экземпляр Договора аренды (с датами и печатями арендодателя) так и не передан, что мешает самостоятельно обратиться за его государственной регистрацией.

Вместо того, чтобы уведомить о непринятии условий протокола разногласий и необходимости подписания уже не проекта, а самого Договора аренды, мэрия г. Новосибирска необоснованно обратилась в УФАС с заявлением о включении в реестр недобросовестных участников.

Рассмотрев представленные документы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

Мэрией города Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска было объявлено о проведении 03 июня 2021 года аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:35:092451:2 для строительства, включенного в перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства). Извещение о проведении аукциона было опубликовано в бюллетене органов местного самоуправления города Новосибирска от 29.04.2021 № 16 и размещено в сети интернет на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru; а также на официальном сайте города Новосибирска www.novosibirsk.ru.

27.05.2021 г. Индивидуальным предпринимателем Патерик <...> подана заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка для строительства по ул. Варшавской в Советском районе (площадь земельного участка: 3087 кв. м. Кадастровый номер земельного участка - 54:35:092451:2), оплачен задаток на сумму 635000 рублей. Заявка зарегистрирована за №1567.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по ул. Варшавской в Советском районе, кадастровый номер 54:35:092451:2, площадь участка – 3087 кв. м от 01.06.2021 г., заявка Индивидуального предпринимателя Патерик <...> рассмотрена, Индивидуальный предприниматель Патерик <...> признана единственным участником аукциона.

Согласно протоколу о результатах аукциона № 931 от 03.06.2021 г., аукцион признан несостоявшимся.

Согласно пояснениям департамента, в соответствии с решением комиссии (протокол о результатах аукциона от 03.06.2021 № 931) департаментом в адрес Индивидуального предпринимателя Патерик <...>, ИНН 540862229254, ОГРНИП 321547600004194, сопроводительным письмом (исх. № 31/19/08716 от 09.06.2021) были направлены три экземпляра подписанного проекта договора аренды № 133260т земельного участка с кадастровым номером 54:35:092451:2 для ознакомления и подписания.

Согласно п. 30 ст. 39.12 Земельного кодекса, 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 настоящей 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 настоящей статьи, в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

При этом согласно отметке на почтовом конверте, Договор аренды был направлен департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска в адрес Индивидуального предпринимателя Патерик <...> 16.06.2021 г. Согласно представленной департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска информации, реестр № 67724 от 15.06.2021 г. был сформирован 15.06.2021 г.

Согласно пояснениям Индивидуального предпринимателя Патерик <...>, 08.07.2021 г. подателем жалобы получен Договор аренды земельного участка на территории города Новосибирска №133260m. Договор не содержал дат и печати Арендодателя.

09.07.2021 г. полученные экземпляры указанного договора подписаны и переданы подателем жалобы в мэрию вместе с сопроводительным письмом (вх. №31/06426 от 09.07.2021 г.). В адрес мэрии также был направлен для рассмотрения протокол разногласий к договору аренды. Так, в соответствии с протоколом разногласий, договор аренды дополнялся пунктом 6.8. в соответствии с которым, Договор должен быть признан недействительным в случае, если имеющиеся на земельном участке недостатки, указанные в п. 7.1. Договора, не позволяют Арендатору использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием.

В соответствии с п. 7.4. Договора, Арендодатель должен не позднее пяти рабочих дней направить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области заявление о государственной регистрации Договора.

16.07.2021 г. (т.е. в установленный 30-дневный срок с момента направления договора аренды в адрес арендатора) Индивидуальным предпринимателем Патерик <...> в адрес мэрии города Новосибирска было направлено требование о направлении договора аренды на государственную регистрацию без Протокола разногласий (в случае, если Арендодатель не согласен с условиями протокола). Указанное требование было направлено в мэрию через специальный ящик, установленный в здании мэрии.

Таким образом, Индивидуальным предпринимателем Патерик <...> соблюден тридцатидневный срок подписания и представления в уполномоченный орган указанного договора.

По смыслу действующего законодательства ведение реестра недобросовестных участников аукциона призвано обеспечивать защиту заказчиков от действий

(бездействия) недобросовестных участников аукциона при заключении и исполнении договоров (контрактов). В то же время включение в реестр недобросовестных участников аукциона является специальной мерой ответственности, установленной законодателем в целях обеспечения исполнения лицом принятых на себя в рамках аукциона обязательств. При этом одним из последствий такого включения может являться ограничение прав лица на участие в течение установленного срока в аукционах.

В соответствии с разъяснениями Конституционного Суда Российской Федерации, изложенными в постановлениях от 30.07.2001 № 13-П и от 21.11.2002 № 15-П, меры государственного принуждения должны применяться с учетом характера совершенного правонарушения, размера причиненного вреда, степени вины правонарушителя, его имущественного положения и иных существенных обстоятельств. Применяемые государственными органами санкции, в том числе штрафного характера должны отвечать требованиям Конституции Российской Федерации, соответствовать принципу юридического равенства, быть соразмерными конституционно защищаемым целям и ценностям, исключать возможность их произвольного истолкования и применения.

Нарушение участником закупки своих обязательств по подписанию договора при отсутствии у него умышленного, виновного и недобросовестного намерения уклониться от его заключения не может являться основанием для включения сведений о таком лице в реестр недобросовестных поставщиков.

Исходя из представленных Комиссии Новосибирского УФАС России пояснений и доказательств следует, что в действиях Индивидуального предпринимателя Патерик <...> не усматривается намеренное, недобросовестное и умышленное уклонение от заключения договора, поскольку Индивидуальный предприниматель Патерик <...> подала заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности с кадастровым номером 54:35:092451:2, 09.07.2021 г. экземпляры указанного договора подписала и передала в мэрию вместе с протоколом разногласий к договору аренды (вх. №31/06426 от 09.07.2021 г.). 16.07.2021 г. Индивидуальный предприниматель Патерик <...> направило в адрес департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска уведомление, согласно которому в случае, если департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска не согласен с условиями и изменениями, изложенными в Протоколе разногласий, а также с целью соблюдения условий пункта 7.4 Договора, просит в установленные сроки направить договор аренды земельного участка на территории города Новосибирска № 133260т на государственную регистрацию без Протокола разногласий.

12.07.2021 года Индивидуальный предприниматель Патерик <...> подано в администрацию Советского района города Новосибирска заявление о выдаче разрешения на вырубку аварийной древесно-кустарниковой растительности, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 54:35:092451:2.

В связи с изложенным, Комиссия Новосибирского УФАС России считает, что в действиях Индивидуального предпринимателя Патерик <...> отсутствует умышленное уклонение от заключения договора аренды.

Тот факт, что на дату рассмотрения Комиссией Новосибирского УФАС России договор аренды между департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска и Индивидуальным предпринимателем Патерик <...> не заключен свидетельствует о наличии гражданско-правового спора, разрешение которого не входит в полномочия антимонопольного органа.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь пунктом 28 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 5.3.4.(1) Положения о ФАС России, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 года № 331, Приказом ФАС России от 14.04.2015 года № 247/15,

РЕШИЛА:

Отказать во внесении сведений об Индивидуальном предпринимателе Патерик <...> 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, предусмотренный пунктом 34 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.