

Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров по правилам, предусмотренным статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель

Комиссии:

<...>

- руководитель Смоленского УФАС России;

Члены

Комиссии:

<...>

- начальник отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Смоленского УФАС России;

<...>

- главный специалист-эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Смоленского УФАС России;

<...>

- ведущий специалист-эксперт финансово-аналитического отдела Смоленского УФАС России,

при участии:

- представителя организатора аукциона - Администрации города Смоленска <...> (доверенность от 29.01.2018, паспорт);

- представителя ООО «Юпитер» <...> (доверенность от 12.01.2018, паспорт)

в целях осуществления возложенных на Комиссию полномочий по рассмотрению обращений о внесении 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 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 пунктами 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, и которые уклонились от их заключения, направляемых территориальными органами федеральных органов исполнительной власти, органами исполнительной власти Смоленской области, органами местного самоуправления в порядке, установленном 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» (далее – Приказ ФАС России от 14.04.2015 № 247/15),

рассмотрев обращение Администрации города Смоленска о включении сведений в отношении ООО «Юпитер» – единственного участника аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту №1 – земельный участок категории земель населенных пунктов с кадастровым номером 67:27:0000000:3078 площадью 16000 кв.метров, расположенного по улице Лавочкина в городе Смоленске, для использования в целях: склады (для складирования и хранения готовой продукции), сроком на 1 год 6 месяцев 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 договора аренды земельного участка по лоту №1, руководствуясь статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), Приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Смоленской области 15.01.2018 поступило обращение Управлением имущественных, земельных и жилищных отношений Администрации города Смоленска о

включении в Реестр сведений об обществе с ограниченной ответственностью ООО «Юпитер» - единственном участнике аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту №1 – земельный участок категории земель населенных пунктов с кадастровым номером 67:27:0000000:3078 площадью 16000 кв.метров, расположенного по улице Лавочкина в городе Смоленске (далее – аукцион), для использования в целях: склады (для складирования и хранения готовой продукции), сроком на 1 год 6 месяцев.

Уведомлением исх. № 129/03 от 19.01.2017 рассмотрение указанной жалобы было назначено на 29.01.2018 в 14:30.

29.01.2018 в ходе рассмотрения жалобы по существу, Комиссией Смоленского УФАС России, на основании пункта 11 Приказа ФАС России от 14.04.2015 № 247/15, было принято решение об объявлении перерыва в рассмотрении обращения Администрации города Смоленска до 11:30 06.02.2018, с целью получения необходимых документов и информации. Соответствующие уведомления (исх. № 275/03 от 01.02.2018) были направлены заявителю и ответчику.

В ходе рассмотрения 06.02.2018 обращения установлено следующее.

Из материалов, представленных Управлением имущественных и земельных жилищных отношений Администрации города Смоленска следует, что по результатам проведенного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:3078 площадью 16000 кв.метров, расположенного по улице Лавочкина в городе Смоленске ООО «Юпитер» признано единственным участником аукциона.

Управлением имущественных, земельных и жилищных отношений Администрации города Смоленска в адрес ООО «Юпитер» направлен для подписания проект договора аренды земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:3078.

Однако ООО «Юпитер» в установленные законом сроки не подписал договор аренды земельного участка.

Представитель ООО «Юпитер» пояснил, что общество подало заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренда земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:3078 площадью 16000 кв.метров, расположенного по улице Лавочкина в городе Смоленске, предварительно перечислив задаток для участия в аукционе.

Однако, детально ознакомившись на сайте для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru с условиями договора, руководство ООО «Юпитер» посчитало нецелесообразным участие в

данном аукционе, поскольку в случае признания общества победителем или единственным участником данного аукциона общество не имело бы финансовой возможности одновременно осуществить платеж по договору аренды. В связи с этим обществом было принято решение об отзыве заявки на участие в аукционе.

Представитель ООО «Юпитер» отметил, что поскольку имеет место факт отзыва заявки, то в данном случае уклонение общества от заключения договора аренды отсутствует.

Комиссия, изучив материалы по обращению, заслушав пояснения заявителя и ответчика, установила следующее.

Извещение № 201017/0055882/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:3078 размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru 20.10.2017. Аналогичное извещение размещено в газете «Смоленские городские известия» № 32(205) от 19.10.2017.

В составе аукциона объявлен 1 лот.

Начальная цена лота № 1 составляет 620 000,00 рублей, «шаг» - аукциона 18 600,00 рублей, размер задатка – 124 000,00 рублей.

Дата начала приема заявок 30.10.2017.

Дата окончания приема заявок 27.11.2017.

Время приема заявок: по рабочим дням с 09:00 до 13:00, с 13:48 до 17:00 (по пятницам до 15.00).

Дата и время определения участников аукциона: 28.11.2017, 11:00.

Дата и время проведения аукциона 30.11.2017, 11:00.

Заявки на участие в аукционе рассматривались 28.11.2017 в 11:00 по адресу: ул. Дзержинского, д.11, каб.7, г. Смоленск.

Комиссией Смоленского УФАС России установлено, что по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка, поступившая от ООО «Юпитер».

Согласно платежному поручению от 26.11.2017 № 2 обществом перечислен задаток для участия в аукционе на право заключения договора аренда земельного участка по улице Лавочкина с кадастровым номером 67:27:0000000:3078.

В силу части 14 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ), в случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

Согласно протоколу № 26 рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по улице Лавочкина в городе Смоленске от 28.11.2017, комиссией принято решение о признании участника ООО «Юпитер» единственным участником аукциона.

В связи с подачей одной заявки на участие в аукционе, данный аукцион признан несостоявшимся.

В соответствии с вышеуказанным протоколом комиссией принято решение о заключении договора аренды земельного участка е единственным участником аукциона - ООО «Юпитер».

Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписан организатором торгов 28.11.2017.

Установлено, что 28.11.2017 Управлением имущественных и земельных жилищных отношений Администрации города Смоленска в адрес ООО «Юпитер» направлено уведомление № 24/16064-исх о признании общества участником аукциона и признании аукциона несостоявшимся. Этим же уведомлением ООО «Юпитер» извещено, что в течение десяти дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок в адрес общества будет направлен для подписания проект договора аренды. Данное уведомление получено 28.11.2017 представителем ООО «Юпитер» по доверенности <...>, о чем в представленных материалах имеется расписка.

Наличие единственной заявки на участие в аукционе, соответствующей всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона

условиям, порождает для организатора аукциона обязанность заключить с заявителем, подавшим такую заявку, договор аренды земельного участка с размером ежегодной арендной платы или размером первого арендного платежа равном начальной цене предмета аукциона.

После подписания протокола рассмотрения заявок у общества возникает обязательство в части подписания договора аренды земельного участка с организатором торгов.

28.11.2017 от ООО «Юпитер» поступило заявление об отзыве заявки на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:3078 площадью 16000 кв.метров, расположенного по улице Лавочкина в городе Смоленске.

В соответствии с частью 7 статьи 39.12 ЗК РФ, заявитель имеет право отозвать принятую организатором аукциона заявку на участие в аукционе до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона. Организатор аукциона обязан вернуть заявителю внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона.

Комиссия установила, что заявление об отзыве заявки на участие в аукционе было направлено обществом организатору 28.11.2017, то есть по истечении срока, установленного частью 7 статьи 39.12 ЗК РФ. Кроме того, данное заявление поступило после подписания протокола рассмотрения заявок и признания аукциона несостоявшимся, что подтверждается скриншотом экрана системы электронного документооборота «ДелоPro», представленного организатором аукциона.

29.11.2017 Управлением имущественных и земельных жилищных отношений Администрации города Смоленска в адрес ООО «Юпитер» повторно направлено уведомление № 24/16193-исх о признании общества участником аукциона и признании аукциона несостоявшимся.

Как следует из представленных материалов, 08.12.2017 Управлением имущественных и земельных жилищных отношений в адрес ООО «Юпитер» направлен проект договора аренды земельного участка с предложением подписать данный проект договора в течение тридцати дней.

В соответствии с имеющейся в материалах распиской данные документы получены 08.12.2017 представителем ООО «Юпитер» по

доверенности <...>

Таким образом, требования, установленные ЗК РФ, организатором торгов были выполнены.

В силу [пункта 22 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона являлся проект договора аренды земельного участка.

На стадии заключения договора аренды земельного участка у ООО «Юпитер» возникли разногласия относительно условий данного договора.

13.12.2017 обществом с ограниченной ответственностью «Юпитер» организатору торгов был направлен Протокол разногласий к договору № 371/А аренды земельного участка земельного участка, в котором общество выразило несогласие с некоторыми пунктами договора.

19.12.2017 Администрация города Смоленска уведомила ООО «Юпитер» о том, что внести изменения в условия договора аренды земельного участка не представляется возможным. Управлением имущественных и земельных жилищных отношений в адрес ООО «Юпитер» повторно направлен проект договора аренды земельного участка с предложением подписать данный проект договора.

Изучив протокол разногласий к договору аренды земельного участка, Комиссия установила, что в указанном протоколе содержатся пункты, изменяющие условия выполнения договора аренды.

По мнению Комиссии, победитель торгов, с которым заключается договор аренды, может указать в протоколе разногласий замечания к положениям проекта контракта, не соответствующим извещению о проведении такого аукциона, документации о нем и своей заявке на участие в таком аукционе, с указанием соответствующих положений данных документов. Изменять условия договора аренды земельного участка, предусмотренные аукционной документацией, стороны не вправе.

В силу [пункта 27 статьи 39.12](#) ЗК РФ 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](#) данной статьи и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

ООО «Юпитер» в установленные законом сроки не подписал договор аренды земельного участка как единственный участник открытого аукциона.

09.01.2018 комиссией составлен протокол об уклонении победителя от заключения договоров аренды земельного участка.

По мнению Комиссии, юридическое лицо, принимая решение об участии в закупочной процедуре и, подавая соответствующую заявку, несет риск наступления неблагоприятных для него последствий.

ООО «Юпитер» до подачи заявки было ознакомлено с документацией, а также с условиями договора. Общество не обращалось к заказчику с заявлением о даче разъяснений положений документации. Таким образом, подавая заявку на участие в аукционе, ООО «Юпитер» своими действиями подтвердил не только свое соответствие требованиям документации заказчика, но и готовность исполнить обязательства.

Согласно пункту 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](#) данной статьи, в течение тридцати дней со дня направления им уполномоченным органом проекта указанного договора, а в случае, предусмотренном [пунктом 24](#) настоящей статьи, также проекта договора о комплексном освоении территории 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](#) данной статьи, в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

Изучив материалы по обращению заказчика, заслушав доводы представителей организатора торгов и ООО «Юпитер», Комиссия Смоленского УФАС России пришла к выводу о наличии оснований для включения сведений об ООО «Юпитер» в реестр недобросовестных участников аукциона.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 39.12 ЗК РФ, приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15, Комиссия Смоленского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. 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 сведения, представленные организатором торгов - Администрацией города Смоленска, в отношении ООО «Юпитер» (ИНН 6732140127, ОГРН 1176733002380) – единственного участника аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:3078 площадью 16000 кв.метров, расположенного по улице Лавочкина в городе Смоленске.

2. Датой включения в реестр сведений об ООО «Юпитер» считать дату размещения сведений о нем на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru.

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