

## РЕШЕНИЕ

по делу №9-РНУЗА-2017 о рассмотрении материалов в отношении 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

27 июня 2017 года

г. Ставрополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии – Гритчин Иван Николаевич, начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России.

Члены Комиссии:

Томиленко Сергей Юрьевич – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

Хаджебиеков Руслан Шабанович – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России.

При участии:

- Представителя Комитета имущественных отношений Администрации города-курорта Кисловодска – <.....> (доверенность №01-15/2223 от 20.06.2017 года);

- <.....>,

Рассмотрев сведения, поступившие от организатора аукциона – Комитета имущественных отношений, о внесении <.....> в реестр недобросовестных участников по результатам проведенных торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Кисловодск, пр. Ленина, 5-Б. Площадь: 438 кв.м. Кадастровый номер <...> :34:020210:225. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под туристическое обслуживание. Начальная цена предмета аукциона: 142 613 руб. Срок аренды земельного участка: 10 лет. (извещение от 21.03.2017 года №210317/0128617/01),

УСТАНОВИЛА:

В Ставропольское УФАС России от Комитета имущественных отношений администрации города-курорта Кисловодска поступила информация о внесении сведений в отношении <.....> в реестр недобросовестных участников по

результатам проведенных торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Кисловодск, пр. Ленина, 5-Б. Площадь: 438 кв.м. Кадастровый номер <...> :34:020210:225. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под туристическое обслуживание. Начальная цена предмета аукциона: 142 613 руб. Срок аренды земельного участка: 10 лет. (извещение от 21.03.2017 года №210317/0128617/01).

Протоколом №2 от 21.04.2017 года <.....> признан победителем аукциона с предложением 985 455,83 руб. Письмом №01-15/1560 от 28.04.2017 года <.....> были направлены 3 экземпляра договора аренды земельного участка №92/2017 от 28.04.2017 года. Согласно распечатки с официального сайта Почты России ([www.pochta.ru](http://www.pochta.ru)) заказное письмо с почтовым идентификатором №35773610010375 было получено адресатом 10.05.2017 года. До настоящего времени подписанный договор не возвращен в Комитет имущественных отношений администрации города-курорта Кисловодска, государственная регистрация его не произведена, сведения о его подписании также отсутствуют. Протоколом №3 от 14.06.2017 года <.....> признан уклонившимся от заключения договора.

Представитель Комитета имущественных отношений администрации города-курорта Кисловодска указал, что <.....> уклонился от заключения договора по результатам аукциона.

<.....>, возражал против доводов Комитета имущественных отношений администрации города-курорта Кисловодска. Указал, что организатором торгов был допущен ряд нарушений, которые не позволили подписать договор, а именно победителем аукциона признан гражданин с отчеством Олегович, направленный договор имел существенные различия с проектом, в документации не было указанного об имеющихся обременениях.

В соответствии с Приказом ФАС России от 14.04.2015 года №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», Ставропольское УФАС России осуществляет проверку факта уклонения участника аукциона <.....> от заключения договора с организатором торгов.

Комиссия, изучив доводы сторон, проанализировав представленные материалы, проведя проверку факта уклонения <.....> от заключения договора по результатам аукциона установила следующее.

Комитет имущественных отношений администрации города-курорта Кисловодска на основании Постановления администрации г-к Кисловодска от 26.12.2016 года №1484, Распоряжения комитета имущественных отношений №50 от 16.03.2017 года объявило о проведении торгов в форме аукциона открытого по форме подачи предложений о цене. Извещение №210317/0128617/01 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 21.03.2017 года.

Заявки с прилагаемыми к ним документами принимались организатором аукциона с 22.03.2017 года по 17.04.2017 года.

Начальная цена: 142 613 руб.

Определение участников торгов состоялось 21.04.2017 года.

Согласно Протокола №1 от 19.04.2017 года, для участия в рассматриваемом аукционе было подано по 10 заявок.

Согласно Протокола №2 от 21.04.2017 года, победителем аукциона признан <.....> с ценовым предложением 985 455,83 руб.

Письмом №01-15/1560 от 28.04.2017 года <.....> были направлены 3 экземпляра договора аренды земельного участка №92/2017 от 28.04.2017 года.

Согласно распечатки с официального сайта Почты России ([www.pochta.ru](http://www.pochta.ru)) заказное письмо с почтовым идентификатором №35773610010375 было получено адресатом 10.05.2017 года.

До настоящего времени подписанные договоры не возвращены в Комитет имущественных отношений администрации города-курорта Кисловодска, государственная регистрация его не произведена, сведения об их подписании также отсутствуют.

Протоколом №3 от 14.06.2017 года <.....> признан уклонившимся от заключения договора.

Согласно части 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 настоящей 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 настоящей статьи, в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

Таким образом, <.....> в тридцатидневный срок, не подписал и не представил в Комитет имущественных отношений администрации города-курорта Кисловодска подписанные договоры к установленной дате – к 28.05.2017 года.

Проанализировав доводы <.....>, Комиссия отмечает следующее.

1) В Протоколе №2 «О результатах аукциона» от 21.04.2017 года победителем был указан <.....>. Соответственно сведения о победителе были размещены на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), где в качестве победителя также был указан <.....>. В начале Протокола №2 указано правильное отчество – <.....>. Во всех иных документах ФИО указано правильно. Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что имела место техническая опечатка.

В то же время, при дальнейшей регистрации договора аренды земельного участка в установленном законом порядке возможно возникновение процессуальных препятствий, поскольку ФИО победителя аукциона не соответствует ФИО

арендатора земельного участка, указанному в договоре аренды. В настоящий момент каких-либо документов об исправлении технической опечатки организатором торгов не вынесено.

2) Пункт 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ запрещает заключение договора аренды земельного участка ранее, чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте. Следовательно требование о сроке, распространяется в том числе и на Договор №92/2017. Согласно сайта [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), Протокол №2 от 21.04.2017 года размещен на официальном сайте 21.04.2017 года. Таким образом, датой договора должна быть дата не ранее 02.05.2017 года. Установление в Договоре №92/2017 даты подписания – 28.04.2017 года, распространяет его действие на период, в течение которого договор не может быть заключен в силу закона.

Следовательно, направленные <.....> 3 экземпляра договора аренды земельного участка №92/2017 от 28.04.2017 года, противоречат требованиям пункта 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

3) Представленный комитетом имущественных отношений для подписания договор аренды земельного участка №92/2017 от 28.04.2017 года не соответствует аукционной документации, размещенной на официальном сайте. Действующее законодательство не допускает возможности внесения изменений в опубликованные перед проведением торгов договоры после завершения торгов. Но представленный <.....> для подписания договор имеет отличия от проекта договора, опубликованного в аукционной документации, а именно:

- В проекте договора, размещенного на официальном сайте в пункте 3.1 указано: «Размер арендной платы определяется на основании Протокола результатов аукциона, который является неотъемлемой частью договора». В Договоре №92/2017 от 28.04.2017 года в пункте 3.1 указано: «Размер арендной платы определяется на основании Расчета арендной платы, который является неотъемлемой частью Договора».

- В проекте договора, размещенного на официальном сайте имеется пункт 3.4.1. В Договоре №92/2017 от 28.04.2017 года этот пункт отсутствует.

- В проекте договора, размещенного на официальном сайте пункт 4.1 не предусматривает составление акта приема-передачи земельного участка. В Договоре №92/2017 от 28.04.2017 года пункт 4.1 предусматривает подписание акта приема-передачи земельного участка.

- В проекте договора, размещенного на официальном сайте пункт 5.4.10. предусматривает право арендатора передавать свои права и обязанности по договору аренды, внести право аренды в залог, в качестве вклада в уставной капитал без согласия арендодателя при условии его уведомления. В Договоре №92/2017 от 28.04.2017 года пункт 5.4.10. предусматривает право арендатора передавать свои права и обязанности по договору аренды, внести право аренды в залог, в качестве вклада в уставной капитал предварительно получив согласие арендодателя.

- Договор №92/2017 от 28.04.2017 года дополнен пунктами 5.4.13 и 5.4.14.

- Договор №92/2017 от 28.04.2017 года содержит фиксированную в процентном отношении (0,06%) неустойку, в отличие от проекта договора, размещенного на официальном сайте, где неустойка рассчитывается в соответствии с Налоговым кодексом РФ.

С учетом, вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу, что <.....> подавал заявку и принимал на себя обязательства заключить договор, проект которого является частью Аукционной документации. <.....> не обязан подписывать договор, который отличается от проекта и в который организатором торгов в одностороннем порядке внесены изменения. Внесение изменений в договор не предусмотрено статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ.

4) К Договору №92/2017 от 28.04.2017 года, направленному <.....> для подписания, был приложен кадастровый паспорт земельного участка от 23.12.2016 года, распечатанный комитетом 29.04.2017 года. В указанном кадастровом паспорте содержится указание на обременение части земельного участка, площадью 140 кв.м, (учитывая, что площадь самого земельного участка составляет 438 кв.м.) охранной зоной тепловых сетей «Восточный луч». Сведения о наличии обременений на земельном участке не содержались в извещении о проведении аукциона.

Согласно пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения об ограничениях прав на земельный участок.

Таким образом, информация о наличии ограничений прав на земельный участок является существенной, и должна доводиться до претендентов в извещении о проведении аукциона.

<.....>, после получения проекта договора (10.05.2017 года), была подготовлена претензия, которая содержала информацию о допущенных организатором аукциона нарушениях. Указанная претензия поступила в комитет 10.05.2017 года. В своем ответе от 16.05.2017 года, Комитет имущественных отношений указал, что на момент опубликования извещения не имел информации о наличии ограничений. Указанный довод Комиссией отклоняется, поскольку в кадастровом паспорте земельного участка от 23.12.2016 года уже имелась запись об ограничениях. Комитет имущественных отношений на момент опубликования извещения должен был знать об их наличии и указать их в извещении.

На основании изложенного, с учетом вышеуказанных обстоятельств, Комиссия Ставропольского УФАС России приходит к выводу, что в действиях <.....> отсутствует факт недобросовестного уклонения от заключения договоров аренды земельного участка по результатам аукциона по извещению №210317/0128617/01, опубликованном на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 5 и пунктом 12 Приказа ФАС от 14.04.2015 года №247/15, а так же статьей 39.11 и 39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации, Комиссия,

РЕШИЛА:

В удовлетворении требований Комитета имущественных отношений администрации города-курорта Кисловодска о внесении сведений в отношении

<.....> в реестр недобросовестных участников по результатам проведенных торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Кисловодск, пр. Ленина, 5-Б (Площадь: 438 кв.м. Кадастровый номер <...> :34:020210:225. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под туристическое обслуживание. Начальная цена предмета аукциона: 142 613 руб. Срок аренды земельного участка: 10 лет. Извещение от 21.03.2017 года №210317/0128617/01) – отказать.