

РЕШЕНИЕ

по делу №11/-РНУА/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

31 августа 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 – Сапунов Д.Н. – заместитель руководителя Ставропольского УФАС России

Члены комиссии:

Гритчин И.Н. – начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России.

Лазебный А.Ю. – ведущий специалист эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России.

В присутствии:

<.....>– представителя Министерства имущественных отношений Ставропольского края по доверенности

<.....> лично.

Рассмотрев сведения, поступившие от Министерства имущественных отношений Ставропольского края о внесении сведений в отношении <.....> в реестр недобросовестных участников аукциона, по результатам аукциона по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером № 26:14:020101:44, руководствуясь Приказом ФАС России от 14.04.2015 года № 247/15,

УСТАНОВИЛА:

В Ставропольское УФАС России от Министерства имущественных отношений Ставропольского края поступила информация о внесении сведений в отношении <.....> в реестр недобросовестных участников аукциона, по результатам аукциона по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером № 26:14:020101:44.

Министерство имущественных отношений Ставропольского края указывает, что <.....> уклонился (отказался) от заключения договора по результатам аукциона.

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 требования 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 проводимого Министерством имущественных отношений Ставропольского края по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером № 26:14:020101:44, установила следующее:

Извещением о проведении торгов № 230317/0112417/03 размещенным на сайте torgi.gov.ru 23.03.2017 года, Министерство имущественных отношений Ставропольского края уведомило о проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в собственности Ставропольского края, открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложений о размере арендной платы, площадью 1330000 кв. м., кадастровый номер <...> :14:020101:44, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир пересечение Кумо-Манычского канала и Козьей балки с правой стороны канала. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, р-н Левокумский, для сельскохозяйственного производства

Дата проведения аукциона 26 мая 2017 года.

Согласно протоколу № 95 заседания комиссии по проведению торгов по продаже имущества, в том числе земельных участков, находящихся в собственности Ставропольского края и по проведению торгов (аукционов) на право заключения договоров аренды в отношении имущества, в том числе земельных участков, находящегося в государственной собственности Ставропольского края, о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка от 26 мая 2017 года, победителем признан <.....>.

Часть 20 статьи 39.12 ЗК РФ предусматривает, что уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

Согласно представленных материалов, 05.06.2017 года, организатор торгов почтовым отправлением направил <.....> три экземпляра подписанного со своей стороны проекта договора аренды земельного участка. Данные проекты договоров получены <.....> 06.06.2017 года, что подтверждается информацией с сайта www.pochta.ru о вручении бандероли с номером 35501212019577.

Таким образом, в установленный законодательством срок Министерство направило <.....> договор аренды земельного участка, находящегося в собственности Ставропольского края.

Часть 25 статьи 39.12 ЗК РФ предусматривает обязанность победителя аукциона в течение тридцати дней со дня направления ему проекта договора подписать и представить указанный проект в адрес уполномоченного органа, в данном случае в адрес Министерства имущественных отношений Ставропольского края.

<.....> 08 июня 2017 года представил протокол разногласий с просьбой внести в проект договора изменения и сообщил о готовности подписать договор с учетом внесенных изменений в соответствии с протоколом разногласий.

Минимущество СК подготовило ответ <.....> от 22 июня 2017 года с указанием на то, что внести изменения в условия договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Ставропольского края, не представляется возможным.

28 июня 2017 года <.....> представил организатору торгов протокол разногласий от 22 июня 2017 года с проектом договора. На указанном проекте договора <.....> поставил подпись и сделал надпись «с протоколом разногласий от 22 июня 2017 года».

Таким образом, победитель аукциона - <.....> отказался от подписания договора на условиях указанных в проекте договора являющегося неотъемлемой частью аукционной документации, опубликованном в составе извещении о проведении аукциона № 230317/0112417/03 размещенного на сайте torgi.gov.ru 23.03.2017 года. Так же, согласно материалов настоящего дела, <.....> не подписан акт приема-передачи в аренду земельного участка, который является неотъемлемой частью договора.

Комиссия Ставропольского УФАС России отмечает, что на момент рассмотрения настоящего дела по существу, договор <.....>, на условиях установленных аукционной документацией не подписан.

Частью 30 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что 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.

Согласно представленных материалов, проекты договоров для подписания были направлены победителю 05.06.2017 года, следовательно 05.07.2017 года истек 30 – дневный срок подписания и представления в адрес организатора торгов подписанных экземпляров договоров.

Исследовав обстоятельства рассматриваемого дела, Ставропольское УФАС России отмечает, что подача заявки на рассматриваемый аукцион являлось добровольным действием. Подав заявку, а в дальнейшем непосредственно участвуя в процедуре аукциона, подавая ценовые предложения, участник торгов давал свое согласие на заключение договора в редакции, опубликованной организатором торгов в извещении о проведении аукциона. Следовательно, <.....> имел представление о необходимости заключения договора, а так же об обязанностях возникающих при признании его победителем торгов, а так же о последствиях наступающих при уклонении от подписания договора установленных нормами части 30 статьи 39.12 ЗК РФ.

Комиссия Ставропольского УФАС России отмечает, что <.....> не воспользовался правом обжалования действий организатора торгов на стадии подачи заявок, в части несогласия с условиями аукционной документации, а именно с условиями проекта договора, являющегося неотъемлемой частью документации. Таким образом, согласившись с условиями аукциона, в том числе проекта договора, что подтверждается поданной <.....> заявкой, принял на себя обязательства по заключению договора итогам аукционной процедуры в случае признания его победителем, на условиях, определенных проектом договора.

В соответствии с пунктом 3 статьи 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 статей 39.11 и 39.12 Земельного кодекса РФ, не допускается возможность изменения условий договора заключаемого по результатам торгов при его заключении.

Так же нормами части 9 статьи 7.32.4 КоАП РФ установлена административная ответственность за изменение организатором обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продавцом государственного или муниципального имущества, а также лицом, являющимся стороной договора, условий договора при его заключении или исполнении, установленных в документации о таких торгах, извещении о проведении торгов, информационном сообщении о продаже государственного или муниципального имущества, проектах договоров, по соглашению сторон или в одностороннем порядке в случае, если федеральным законом предусмотрен запрет такого изменения.

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.

Пунктом 5 Приказа ФАС России от 14.04.2015 года № 247/15, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, направляет в территориальный орган Федеральной антимонопольной службы подтверждающие

факты недобросовестности участника аукциона.

Комиссия Ставропольского УФАС России, изучив материалы представленные организатором торгов, установила, что документы, согласно перечня установленного Пунктом 5 Приказа ФАС России от 14.04.2015 года № 247/15, представлены Министерством имущественных отношений Ставропольского края в полном объеме.

- предмет аукциона: право заключения договора аренды сроком на 10 лет земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в собственности Ставропольского края, открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложений о размере арендной платы, площадью 1330000 кв. м., кадастровый номер <...> :14:020101:44, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир пересечение Кумо-Манычского канала и Козьей балки с правой стороны канала. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, р-н Левокумский, для сельскохозяйственного производства.

- победитель аукциона: <.....>

- <.....>

- дата проведения аукциона: 26.05.2017 года.

- реестровый номер торгов на сайте torgi.gov.ru: №230317/0112417/03

На основании изложенного, Комиссия Ставропольского УФАС России установила, что фактические обстоятельства указывают на уклонение <.....> от заключения договора по результатам аукциона №230317/0112417/03 опубликованном на сайте torgi.gov.ru, по продаже права заключения договора аренды сроком на 10 лет земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в собственности Ставропольского края, открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложений о размере арендной платы, площадью 1330000 кв. м., кадастровый номер <...> :14:020101:44, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир пересечение Кумо-Манычского канала и Козьей балки с правой стороны канала. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, р-н Левокумский, для сельскохозяйственного производства.

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

РЕШИЛА:

1. Требования Министерства имущественных отношений Ставропольского края о внесении сведений в отношении <.....> в реестр недобросовестных участников аукциона, по результатам аукциона по продаже права заключения договора аренды сроком на 10 лет земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в собственности Ставропольского края, открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложений о размере арендной платы, площадью 1330000 кв. м., кадастровый номер <...> :14:020101:44, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в

границах участка. Ориентир пересечение Кумо-Манычского канала и Козьей балки с правой стороны канала. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, р-н Левокумский, для сельскохозяйственного производства – удовлетворить.

2. Признать <.....> уклонившимся от заключения договора по результатам аукциона №230317/0112417/03 опубликованном на сайте torgi.gov.ru, по продаже права заключения договора аренды сроком на 10 лет земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в собственности Ставропольского края, открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложений о размере арендной платы, площадью 1330000 кв. м., кадастровый номер <...> :14:020101:44, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир пересечение Кумо-Манычского канала и Козьей балки с правой стороны канала. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, р-н Левокумский, для сельскохозяйственного производства.

3. Включить сведения в отношении <.....> (предмет аукциона: право заключения договора аренды сроком на 10 лет земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в собственности Ставропольского края, открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложений о размере арендной платы, площадью 1330000 кв. м., кадастровый номер <...> :14:020101:44, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир пересечение Кумо-Манычского канала и Козьей балки с правой стороны канала. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, р-н Левокумский, для сельскохозяйственного производства; адрес регистрации: г. Ставрополь, ул. Магистральная, 12, кв. 44, ИНН: 261806887898; дата проведения аукциона: 26.05.2017 года; реестровый номер торгов на сайте torgi.gov.ru: №230317/0112417/03) 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.

4. Направить в адрес Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации материалы для включения сведений в отношении <.....> (предмет аукциона: право заключения договора аренды сроком на 10 лет земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в собственности Ставропольского края, открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложений о размере арендной платы, площадью 1330000 кв. м., кадастровый номер <...> :14:020101:44, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир пересечение Кумо-Манычского канала и Козьей балки с правой стороны канала. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, р-н Левокумский, для сельскохозяйственного производства; адрес регистрации: г. Ставрополь, ул. Магистральная, 12, кв. 44, ИНН: 261806887898; дата проведения аукциона: 26.05.2017 года; реестровый номер торгов на сайте torgi.gov.ru: №230317/0112417/03) 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 соответствии с требованиями пункта 15 Приказа ФАС России от 14.04.2015 года №

