РЕШЕНИЕ

по делу №12-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

В отсутствии надлежащим образом уведомленного <……> (прибывшего на рассмотрение дела 16-РНУА/2017 и отказавшийся в ходе рассмотрения дела №11-РНУА/2017 от участия в рассмотрения настоящего дела)

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 №26:14:090202:59, 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 №26:14:090202:59.

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 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 проводимого Министерством имущественных отношений Ставропольского края по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером №26:14:090202:59, установила следующее:

Извещением о проведении торгов №230317/0112417/05 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 50000 кв. м., кадастровый номер <...> :14:090202:59, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Урожайное. Участок находится в 12,2 км от ориентира по направлению на север. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, р-н Левокумский, для сельскохозяйственного производства

Дата проведения аукциона 22 мая 2017 года.

Согласно протоколу №80 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 22 мая 2017 года, единственным участником 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, 01.06.2017 года, организатор торгов вручило лично <……> три экземпляра подписанного со своей стороны проекта договора аренды земельного участка.

Таким образом, в установленный законодательством срок Министерство направило <……> договор аренды земельного участка, находящегося в собственности <……> 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 №230317/0112417/05 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

вручены <……> (направлены победителю) 01.06.2017 года, следовательно 01.07.2017 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, 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 50000 кв. м., кадастровый номер <...> :14:090202:59, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Урожайное. Участок находится в 12,2 км от ориентира по направлению на север. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, р-н Левокумский, для сельскохозяйственного производства.

- победитель аукциона: <……>

- <……>

- дата проведения аукциона: 22.05.2017 года.

- реестровый номер торгов на сайте torgi.gov.ru: №230317/0112417/05

На основании изложенного, Комиссия Ставропольского УФАС России установила, что фактические обстоятельства указывают на уклонение <……> от заключения договора по результатам аукциона №230317/0112417/05 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 50000 кв. м., кадастровый номер <...> :14:090202:59, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Урожайное. Участок находится в 12,2 км от ориентира по направлению на север. 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 50000 кв. м., кадастровый номер <...> :14:090202:59, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Урожайное. Участок находится в 12,2 км от

ориентира по направлению на север. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, р-н Левокумский, для сельскохозяйственного производства – удовлетворить.

2. Признать <……> уклонившимся от заключения договора по результатам аукциона №230317/0112417/05 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 50000 кв. м., кадастровый номер <...> :14:090202:59, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Урожайное. Участок находится в 12,2 км от ориентира по направлению на север. 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 50000 кв. м., кадастровый номер <...> :14:090202:59, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Урожайное. Участок находится в 12,2 км от ориентира по направлению на север. 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: №230317/0112417/05) 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 50000 кв. м., кадастровый номер <...> :14:090202:59, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Урожайное. Участок находится в 12,2 км от ориентира по направлению на север. 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: №230317/0112417/05) 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

№247/15.