

Комитет по управлению
имуществом Гатчинского
муниципального района

Алексамян А.Р.

РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена: 26 ноября 2021 года

В полном объеме решение изготовлено: 29 ноября 2021 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области на основании Приказа от 24.11.2021 № 537 по рассмотрению обращения о включении в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка в составе:

Председатель Комиссии:

– и.о. заместителя руководителя,

Члены Комиссии:

– начальник отдела контроля закупок и органов власти;

– заместитель начальника отдела контроля закупок и органов власти;

– главный специалист-эксперт отдела контроля закупок и органов власти,

в присутствии представителей (посредством использования системы видеоконференцсвязи во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением коронавирусной инфекции»),

от Комитета по управлению имуществом Гатчинского муниципального района: Авакумов А.Н.;

в отсутствие Алексанян А.Р. (уведомленной надлежащим образом, что подтверждается Уведомлением №03/01-769 от 24.11.2021),

рассмотрев на основании пункта 27 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и Приказа 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»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по

Ленинградской области поступило обращение (вх. №14047 от 23.11.2021) от Комитета по управлению имуществом Гатчинского муниципального района (далее – Комитет) о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений об участнике аукциона, уклонившегося от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 47:23:0408002:603, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Кобринское сельское поселение, п. Карташевская, ул. Парковая, з/у 23а, в отношении Алексанян Армине Робертовны (далее - Алексанян А.Р.).

Исследовав представленные доказательства, Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) установила следующее.

На основании постановления администрации Гатчинского муниципального района от 31.08.2021 № 3138 «О проведении аукциона» организатором аукциона назначен - Комитет.

09.09.2021 Комитет опубликовал извещение № 070921/0843481/02 (лотам № 1,2,3,4):

- на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов - www.torgi.gov.ru;
- на официальном сайте Гатчинского муниципального района;
- в газете «Гатчинская правда» от 09.09.2021.

Предмет аукциона по Лоту №4: Размер годовой арендной платы за земельный участок расположенный по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Кобринское сельское поселение, п. Карташевская, ул. Парковая, з/у 23а, площадью 2500 кв.м., с разрешенным видом использования - индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками, с кадастровым № 47:23:0408002:603.

В соответствии с Протоколом рассмотрения заявок от 18.10.2021, по результатам рассмотрения заявок и документов претендентов Комитет признал участниками аукциона на заключение договора

аренды земельного участка по лоту (№ 4), следующих претендентов:

Порядковый номер и дата поступления заявки	Дата поступления задатка, сумма задатка, руб.	ФИО/ Наименование претендента
№1, 15.09.2021 в 14-40	16.09.2021/50000	Черниченко Анастасия Николаевна
№2, 12.10.2021 в 11-00	13.10.2021/50000	Крикун Оксана Сергеевна, от имени и в интересах которой действует Хлебников Петр Сергеевич
№3, 12.10.2021 в 15-00	13.10.2021/50000	Алексанян Армине Робертовна
№4, 15.10.2021 в 15-40	15.10.2021/50000	Иванов Дмитрий Алексеевич
№5, 15.10.2021 в 16-00	15.10.2021/50000	Юн Инна Владимировна

Согласно Протоколу от 21.10.2021 об итогах аукциона по лоту №4 последнее предложение о продаже аренды земельного участка в размере: 3 520 000 руб. сделала участница аукциона - Алексанян А.Р. (при НМЦК 250 000 руб.). В результате чего Алексанян А.Р. стала победителем аукциона за права аренды земельного участка.

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка установлен главой 5.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и статьей 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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 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.

Пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, 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.

Комитет 21.10.2021 вместе с сопроводительным письмом №6608 передал Алексанян А.Р. проект договора аренды, что подтверждается подписями Алексанян А.Р. на письме и проекте договора.

На 21.11.2021 проект договора не был подписан и представлен Алексанян А.Р. в Комитет, кроме того 19.11.2021 в Комитет поступило Заявление от Алексанян А.Р. об отказе от подписания договора аренды (вх. №573-22 от 19.11.2021).

Из анализа отказа, Комиссия установила, что он связан с тем, что, по мнению Алексанян А.Р., участок заболочен, а также на нем имеется мусор.

Из материалов дела следует, что иных действий для подписания договора аренды Алексанян А.Р. не предпринималось.

В соответствии с пунктом 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 настоящей статьи и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

Алексанян А.Р. не представила Комиссии Ленинградского УФАС пояснений, о каких-либо обстоятельствах, препятствующих подписанию договора в установленный законом срок.

Уклонение от заключения договора может выражаться как в

совершении целенаправленных (умышленных) действий или бездействия, осуществленных с указанной целью, так и в их совершении по неосторожности, когда участник по небрежности не принимает необходимых мер по соблюдению норм и правил, необходимых для заключения, то есть создает условия, влекущие невозможность подписания договора.

Соответственно, принимая решение об участии в процедуре торгов и подавая заявку, участник должен осознавать возможность наступления для него неблагоприятных последствий в случае признания его победителем и уклонения от заключения договора в дальнейшем.

Комиссия Ленинградского УФАС приходит к выводу, что Алексанян А.Р. достигла конечной цели участия в торгах, то есть была признана Комитетом победителем.

Следовательно, подав заявку на участие и действуя в рамках последующего заключения договора, Алексанян А.Р. должна была осознавать то обстоятельство, что она вступает в правоотношения с государственным органом, что требует от нее большей заботливости и осмотрительности при исполнении своих обязанностей.

Довод Алексанян А.Р., изложенный в отказе (вх. №573-22 от 19.11.2021) о заболоченности почвы и мусоре на участке, не может являться для Комиссии основанием для признания ее действий добросовестными при последующем неподписании договора на основании следующего.

Местоположение и характеристики участка были изначально известны всем участникам.

Извещение размещено - 09.09.2021;

Алексанян А.Р. подала заявку и выразила согласие в желании участвовать в аукционе - 12.10.2021;

Алексанян А.Р. активно торговалась за данный участок, увеличив сумму НМЦК более чем в 14 раз - 21.10.2021;

Алексанян А.Р. написала отказ - 19.11.2021.

Добросовестный участник заранее знакомится с участком, может выехать на местность для его осмотра.

Комиссии не представлено документов, которые свидетельствуют о

том, что Алексанян А.Р. сталкивалась с обстоятельствами, препятствующими ознакомлению с почвой или наличием мусора на данном участке до даты подачи заявки или до даты проведения торгов.

В соответствии со статьей 2 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность.

Согласно статье 401 ГК РФ лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

В соответствии с частью 3 статьи 401 ГК РФ непреодолимой силой признаются чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства.

Кроме того, согласно пункту 8 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. № 7, не могут быть признаны непреодолимой силой обстоятельства, наступление которых зависело от воли или действий стороны обязательства, например, отсутствие у должника необходимых денежных средств, нарушение обязательств его контрагентами, неправомерные действия его представителей.

Комиссия делает вывод, что действия Алексанян А.Р. не были осмотрительными, поскольку обстоятельства, указанные в отказе являются предпринимательскими рисками.

Алексанян А.Р., своими действиями (бездействиями) создала ситуацию, при которой она торговалась за участок, который не осматривала, если о состоянии почвы и мусоре узнала лишь 19.11.2021 (то есть за 2 дня до истечения 30-дневного срока для подписания договора).

Иная трактовка дела, в конкретных и отдельных обстоятельствах, ведет к нивелированию меры публично-правовой ответственности посредством доводов участников о том что участок ему по тем или характеристикам, уже после проведенных торгов, не подходит, что ведет к формальному освобождению лица, не исполнившего обязательства от санкций, а также самоустранению антимонопольного органа от признания недобросовестным поведения стороны в подобных ситуаций по формальным причинам,

что не способствует укреплению законности в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также не защищает заказчиков от подобного срыва аукционов.

Комиссия Ленинградского УФАС выявила, что признание заявки Александян А.Р. победителем торгов осуществлялось без нарушений действующего законодательства, как и последующее признание уклонившимся.

На основании вышеизложенного, Комиссия считает необходимым признать действия (бездействия) Александян А.Р. направленными на уклонение от подписания договора аренды земельного участка по итогам аукциона и включить сведения о ней в реестр недобросовестных участников аукциона.

Руководствуясь пунктами 28, 30 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, 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», Комиссия

РЕШИЛА:

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 об Александян Армине Робертовне.

Решение может быть обжаловано заинтересованным лицом в

судебном порядке в установленные законом сроки.