

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения обращения о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона

№ 034/10/39.12-711/2024

Волгоград

Резолютивная часть решения оглашена 11 июня 2024 года

В полном объеме решение изготовлено 14 июня 2024 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области по рассмотрению обращений о внесении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона (далее - Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: Ячменева О.И. – заместитель руководителя управления;

Члены Комиссии: Лосевская Е.В. – начальник отдела контроля органов власти;

Мороз О.А. – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти,

рассмотрев обращение (вх. № 5519/24 от 31.05.2024, далее - Обращение) комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области (далее – Комитет) о включении в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (далее - Реестр) сведений о К. А.В. (ИНН 370203796920) в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка (извещение № 21000027630000000508, опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

В рассмотрении обращения участвовали: представитель Облкомимущества Б. С.С. по доверенности от 29.08.2023, представитель Облкомимущества Ш. Ю.В. по доверенности от 20.10.2023, представитель ГКУ ВО «Центр организации закупок» Х. В.А. по доверенности от 03.06.2024, К. А.В. (личность удостоверена по паспорту) через систему видеоконференцсвязи.

УСТАНОВИЛА:

31.05.2024 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области (далее – Волгоградское УФАС России, Управление) поступило обращение Облкомимущества о включении в Реестр сведений о К. А. В. (ИНН 370203796920) в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка (извещение № 21000027630000000508, опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

19.02.2024 на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 21000027630000000508 о проведении аукциона в электронной форме № 152 на право заключения договора аренды земельного участка (далее - Извещение).

Оператор электронной площадки ООО «РТС-тендер».

Предмет аукциона: лот № 1 земельный участок из категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 34:34:080013:103, площадью 1 000 кв.м с видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Волгоград, Красноармейский район, квартал 08_08_011, ул. Ергенинская (далее – Аукцион).

29.03.2024 оператором электронной площадки ООО «РТС-тендер» проведен Аукцион. Протокол о результатах аукциона № 152 на право заключения договора аренды земельного участка от 01.04.2024 размещен на на сайте www.torgi.gov.ru 01.04.2024.

В Аукционе по лоту № 1 приняли участие 7 участников. Согласно протоколу о результатах аукциона № 152 на право заключения договора аренды земельного участка от 01.04.2024 победителем по лоту № 1 с предложением 456 749 (четыреста пятьдесят шесть семьсот сорок девять) рублей 70 коп. признан К. А.В.

11.04.2024 Облкомимуществом через электронную площадку ООО «РТС-тендер» в адрес К. А.В. направлен проект договора аренды № 2024.35488 земельного участка с кадастровым номером 34:23:110008:99.

К. А.В. 07.05.2024 подана жалоба на действия Облкомимущества при организации Аукциона.

В соответствии с ч. 18, ч. 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции со дня направления уведомления по делу № 034/10/18.1-566/2024 Аукцион был приостановлен до рассмотрения жалобы на действия Облкомимущества при организации Аукциона по существу.

Решением Волгоградского УФАС России от 17.05.2024 по делу № 034/10/18.1-566/2024 жалоба К. А.В. признана необоснованной.

С учетом приостановления Аукциона на время рассмотрения жалобы срок подписания договора был установлен до 26.05.2024. В указанный срок договор К. А.В. подписан не был.

Согласно Акту об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды № 2024.35488 земельного участка с кадастровым номером 34:23:110008:99 от 27.05.2024, местоположением: Волгоград, Красноармейский район, квартал 08_08_011, ул. Ергенинская от 27.05.2024 К.А.В. был признан уклонившимся от заключения договора аренды № 2024.35488.

ГКУ ВО «Центр организации закупок» представлены письменные пояснения от 07.06.2024 исх. № 1192-07.

К. А.В. представлены письменные пояснения от 11.06.2024 вх. № 5917/24.

Исследовав имеющиеся в деле материалы Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с п. 1 ст. 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной

или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном ст. 39.11 и 39.12 ЗК РФ, с учетом особенностей, установленных ст. 39.13 ЗК РФ.

В соответствии с п. 11 ст. 39.13 ЗК РФ по результатам проведения электронного аукциона не допускается заключение договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договора аренды такого участка ранее чем через десять дней со дня размещения протокола рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе в случае, если электронный аукцион признан несостоявшимся, либо протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте.

Уполномоченный орган обязан в течение пяти дней со дня истечения срока, предусмотренного п. 11 ст. 39.13 ЗК РФ, направить победителю электронного аукциона или иным лицам, с которыми в соответствии с п. 13, 14, 20 и 25 ст. 39.12 ЗК РФ заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, подписанный проект договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо подписанный проект договора аренды такого участка (п. 12 ст. 39.13 ЗК РФ).

По результатам проведения электронного аукциона договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора (п. 13 ст. 39.13 ЗК РФ).

В случае, если победитель аукциона или иное лицо, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с п. 13, 14 или 20 ст. 39.12 ЗК РФ, в течение тридцати дней со дня направления им уполномоченным органом проекта указанного договора, а в случае, предусмотренном п. 24 ст. 39.12 ЗК РФ, 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 пп. 1 - 3 п. 29 ст. 39.12 ЗК РФ, в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона (п. 30 ст. 39.12 ЗК РФ).

Таким образом, согласно данной норме, победитель аукциона признается уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка в случае, если в сроки, предусмотренные ст. 39.12 ЗК РФ, он не подписал и не представил уполномоченному органу проект договора аренды земельного участка.

Порядок ведения реестра недобросовестных участников аукциона, в том числе требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра,

устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (п. 34 ст. 39.12 ЗК РФ).

В целях реализации названного пункта приказом руководителя ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 утвержден Порядок 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 (далее – Порядок ведения реестра).

В рамках осуществления указанной функции при уклонении участников аукциона от заключения договоров по продаже земельного участка по результатам аукционов территориальный орган Федеральной антимонопольной службы России осуществляет проверку фактов уклонения участников аукционов на право заключения договоров продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в зависимости от действий, совершенных участниками аукциона при заключении договоров, и принимает решения о включении или не включении сведений об участниках в реестр недобросовестных участников аукциона.

Включение сведений о лице в Реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, по существу является санкцией за недобросовестное поведение участников аукционов, выражающееся в неправомерном нарушении положений ЗК РФ.

Данный вывод согласуется с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 30.07.2001 № 13-П, постановлении от 21.11.2002 № 15-П, согласно которой меры государственного понуждения должны применяться с учетом характера совершенного правонарушения, размера причиненного вреда, степени вины правонарушителя, его имущественного положения и иных существенных обстоятельств. Применяемые государственными органами санкции должны отвечать требованиям Конституции Российской Федерации, соответствовать принципу юридического равенства, быть соразмерными конституционно защищаемым целям и ценностям, исключать возможность их произвольного истолкования и применения.

Следовательно, при рассмотрении вопроса о признании участника аукциона уклонившимся от заключения договора уполномоченный орган исполнительной власти не должен ограничиваться формальным установлением факта нарушения закона, и обязан всесторонне исследовать все обстоятельства дела, дав оценку существенности нарушения, степени вины участника.

Исходя из письменных пояснений К. А.В. от 11.06.2024 вх. № 5917/24, он отказался от заключения договора в связи с существенным недостатком участка, который стал ему известен только после проведения Аукциона.

Вместе с тем, из Извещения следует что согласно акту обследования от 10.01.2024 № 3 (далее - Акт) земельный участок не огорожен, доступ не ограничен. В границах

земельного участка имеется искусственное понижение рельефа земли с навалом грунта, усматривается бой строительных материалов (битый кирпич, ломанные железобетонные плиты), произрастает дикорастущая травянистая растительность.

Аналогичная информация содержится в разделе «Особые условия Договора» проекта договора аренды земельного участка, являющегося приложением к Извещению. 19.02.2024 Акт с фотоотчетом размещен на Официальном сайте торгов, а также на ЭТП.

В п. 19 Извещения определен порядок ознакомления с земельным участком, предусматривающий возможность ознакомления в уполномоченном органе с технической и юридической документацией, в том числе возможность получения информации о местоположении участка для осмотра его на местности.

Таким образом, все потенциальные участники Аукциона были заблаговременно извещены о качественном состоянии земельного участка, имели возможность ознакомиться с его состоянием путем осмотра на местности, обратиться в Облкомимущество за получением интересующей информацией.

Согласно п. 2 заявки на участие в Аукционе участник согласен и принимает все условия, требования, положения Извещения о проведении аукциона в электронной форме, проекта договора и регламента оператора электронной площадки, и они ему понятны. Участнику известны сведения о земельном участке, участник надлежащим образом ознакомлен с реальным состоянием земельного участка и не имеет претензий к ним.

Заявка на участие в Аукционе подана К. А.В. лично.

Действия К.А.В., выразившиеся в неподписании и ненаправлении в адрес Облкомимущества подписанного договора аренды земельного участка, свидетельствуют о его недобросовестном поведении и незаинтересованности в заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 34:23:110008:99.

Исходя из указанных обстоятельств, Комиссия считает, что К.А.В. необоснованно уклонился от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 34:23:110008:99.

При таких обстоятельствах, оценив представленные доказательства в их взаимосвязи и совокупности, Комиссия приходит к выводу о наличии оснований для внесения сведений о К.А.В. в Реестр.

На основании вышеизложенного, руководствуясь п. 34 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, п. 12 Порядка 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, утв. приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15, Комиссия

РЕШИЛА:

Включить в Реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сведения о К. А.В. (ИНН 370203796920) в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 34:23:110008:99, расположенного по адресу: Волгоград, Красноармейский район, квартал 08_08_011, ул. Ергенинская, по результатам проведения аукциона в электронной форме № 152 на право заключения договора аренды земельного участка (лот № 1, извещение № 21000027630000000508, опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Председатель комиссии О.И. Я.

Члены комиссии: Е.В. Л.

О.Л. М.