Управление Федеральной антимонопольной службы

по республике Коми

РЕШЕНИЕ

15 мая 2019 года г. Сыктывкар № 01-108/3776

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми (Коми УФАС России) по рассмотрению обращений для включения сведений 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 составе: <…> (далее - Комиссия), рассмотрев обращение Администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар» (далее – Администрация МО ГО «Сыктывкар») от 08.04.2019 № 01/1-16/693 (вх. № 1921 от 11.04.2019) о включении сведений о <…>, уклонившемся от заключения договора аренды земельного участка, в Реестр недобросовестных участников аукциона (далее – обращение),

в присутствии на заседании Комиссии <…> – представителя Администрации МО ГО «Сыктывкар» по доверенности, <…>,

УСТАНОВИЛА:

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) утвержден Приказом ФАС России от 14.04.2015 N 247/15.

Рассмотрение обращения было назначено на 25.04.2019 – в срок, установленный пунктом 8 Порядка. В указанную дату <…>на заседании Комиссии присутствовал.

На основании пункта 11 Порядка рассмотрение обращения откладывалось на 13.05.2019 - в связи с необходимостью получения дополнительных документов и информации, на 15.05.2019 – в связи с необходимостью извещения <…>.

На заседании 15.05.2019 <…>не присутствовал, извещен в установленном порядке о месте, дате и времени рассмотрения обращения.

Представитель Администрации МО ГО «Сыктывкар» на заседании Комиссии на включение <…>в реестр недобросовестных участников аукциона не настаивала.

Управление архитектуры, городского строительства и землепользования администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар» явилось организатором аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, номер извещения 090119/5357442/02 от 09.01.2019 на сайте www.torgi.gov.ru в сети «Интернет». Предмет лота № 2 – земельный участок по

адресу: Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Ломоносова, 53, площадью 1486 кв. м., кадастровый номер <...> :05:0401009:15.

Договор аренды земельного участка по итогам аукциона заключался Администрацией МО ГО «Сыктывкар».

На участие в аукционе по лоту № 2 подано 2 заявки – индивидуальным предпринимателем <…>и <…>, все заявители признаны участниками аукциона (это следует из протокола приема заявок на участие в открытом аукционе по извещению 090119/5357442/02 от 18.02.2019). Победителем аукциона признан <…>, предпоследнее предложение о цене аукциона сделано индивидуальным предпринимателем <…> (это следует из протокола о результатах аукциона на право заключения договора аренды от 19.02.2019).

В соответствии с пунктом 16 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Согласно пункту 17 статьи 39.12 Земельного кодекса победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Протокол о результатах аукциона на право заключения договора аренды от 19.02.2019 размещен организатором аукциона на сайте www.torgi.gov.ru в сети «Интернет» 19.02.2019.

Согласно пункту 20 статьи 39.12 Земельного кодекса 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. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Письмо в адрес <…>о направлении ему для подписания трех экземпляров договоров аренды земельного участка датировано 04.03.2019, на письме имеется отметка о получении <…>данного письма с тремя экземплярами договоров аренды земельного участка 07.03.2019.

Согласно пункту 25 статьи 39.12 Земельного кодекса если договор купли-продажи или договор аренды земельного участка, а в случае, предусмотренном пунктом 24

настоящей статьи, также договор о комплексном освоении территории в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона проектов указанных договоров не были им подписаны и представлены в уполномоченный орган, организатор аукциона предлагает заключить указанные договоры иному участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона.

Согласно пункту 30 статьи 39.12 Земельного кодекса 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.

Согласно статье 190 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами.

Согласно статье 191 Гражданского кодекса течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

Согласно статье 193 Гражданского кодекса если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.

С учетом того, что <…>получил проекты договора аренды земельного участка 07.03.2019, окончание тридцатидневного срока, указанного в пункте 30 статьи 39.12 Земельного кодекса, приходилось на 06.04.2019 - нерабочий день, <…>был вправе подписать договор аренды земельного участка в ближайший рабочий день – 08.04.2019. В таком случае, у уполномоченного органа отсутствовали бы основании для направления сведений о <…>для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона – с учетом положений пункта 30 статьи 39.12 Земельного кодекса.

Из представленных Администрацией МО ГО «Сыктывкар» материалов следует, что подписанный <…>договор аренды земельного участка представлен 15.04.2019. <…>доказательства представления подписанного им договор аренды земельного участка в адрес арендодателя в более ранний срок не представлены.

При этом установлено следующее.

В адрес <…> Администрацией МО ГО «Сыктывкар» подготовлено письмо от 08.04.2019 № 01/1-16/692 об уведомлении его об отказе от заключения договора

аренды земельного участка на основании пункта 25 статьи 39.12 Земельного кодекса в связи с неполучением от него в тридцатидневный срок с 07.03.2019 проекта договора аренды земельного участка. Также указано, что заключить договора аренды предложено участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Администрацией МО ГО «Сыктывкар» в Коми УФАС России представлена копия договора № 04/19-14 аренды земельного участка от 08.04.2019 между Администрацией МО ГО «Сыктывкар» и индивидуальным предпринимателем <…>. Акт приема-передачи земельного участка оформлен 08.04.2019.

С учетом положений пунктов 25, 30 статьи 39.12 Земельного кодекса, статей 191, 193 Гражданского кодекса у Администрации МО ГО «Сыктывкар» 08.04.2019 отсутствовали основании для заключения договора аренды земельного участка с индивидуальным предпринимателем <…>.

В представленных <…>письменных пояснений в Коми УФАС России (вх. № 2242 от 24.04.2019) указано, что он подписал договор аренды земельного участка 02.04.2019, занес его в Администрацию МО ГО «Сыктывкар». Однако с учетом пропускного режима, невозможностью дозвониться до отдела, резким ухудшением здоровья передать договор аренды земельного участка он не смог. Улучшение здоровья настало только 08.04.2019, он подошел в Администрацию МО ГО «Сыктывкар». Однако ему сообщили: «Процедура уже запущена. Ничего сделать не могут».

Согласно правовой позиции, выраженной в Постановлениях Конституционного Суда Российской Федерации от 30 июля 2001 года № 13-П и от 21 ноября 2002 года № 15-П, 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 конституционного защищаемым целям и ценностям, исключать возможность их произвольного истолкования и применения.

В силу части 3 статьи 17, части 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации исходящее из принципа справедливости конституционное требование соразмерности установления правовой ответственности предполагает в качестве общего правила ее дифференциацию в зависимости от тяжести содеянного, размера и характера причиненного ущерба, степени вины правонарушителя и иных существенных обстоятельств, обусловливающих индивидуализацию при применении взыскания.

Согласно подпункту 4 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса заявитель не допускается к участию в аукционе в случае наличия сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

Внесение информации об участнике аукциона в реестр

недобросовестных участников аукциона является специальной мерой ответственности, установленной законодателем в целях обеспечения исполнения лицом принятых на себя в рамках процедуры аукциона обязательств. При этом одним из последствий такого включения (в качестве санкции за допущенное нарушение) может являться ограничение прав такого лица на участие в течение установленного срока в процедурах аукциона по продаже земельных участков, аукциона на право заключения договора аренды земельных участков.

При рассмотрении вопроса о признании участника аукциона уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка антимонопольный орган не должен ограничиваться формальным установлением факта нарушения срока заключения договора аренды земельного участка по результатам аукциона, обязан всесторонне исследовать все обстоятельства дела, дав оценку существенности нарушения, степени вины участника.

В целях исключения возможности необоснованного ограничения прав лица на дальнейшее участие в процедурах аукционов должно быть установлено, что участник аукциона отказался от заключения договора, нарушил срок заключения договора немотивированно, без наличия к тому веских и объективных оснований, то есть следует установить факт недобросовестности и вины участника аукциона.

Из имеющихся в материалах обращения документов и письменной информации, приведенных выше сведений не усматривается наличие прямого умысла <…>, направленного на не заключение договора аренды земельного участка в установленный Земельным кодексом срок. Неустранимые сомнения относительно вины лица трактуются в пользу этого лица. В связи с чем Комиссия не находит достаточных оснований для включения сведений о <…>в реестр недобросовестных участников аукциона.

В соответствии с пунктом 12 Порядка ведения реестра недобросовестных участников, Комиссия

РЕШИЛА:

Отказать во включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о <…>- победителе аукциона, уклонившемся от заключения договора аренды земельного участка.

Председатель Комиссии <…>

Члены Комиссии <…>

<…>