

РЕШЕНИЕ РНУ № 067/10/39.12-306/2024

о включении сведений в реестр

недобросовестных участников аукционов в отношении земельных участков

31 мая 2024 года

г. Смоленск

Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению обращений о включении 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 соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Комиссия, Комиссия Управления) в составе:

при участии в дистанционном режиме рассмотрения обращения представителя организатора торгов – А: А. (доверенность от 07.08.2023);

в отсутствие К., уведомленного надлежащим образом;

в целях осуществления возложенных на Комиссию полномочий по рассмотрению обращений о внесении 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 сведений 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 пунктами 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, и которые уклонились от их заключения, направляемых территориальными органами федеральных органов исполнительной власти, органами исполнительной власти Смоленской области, органами местного самоуправления в порядке, установленном 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» (далее – Приказ ФАС России от 14.04.2015 № 247/15), рассмотрев обращение организатора торгов – А о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о К. – победителе аукциона с извещением № 22000142530000000020, в связи с его уклонением от заключения договора, руководствуясь статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Смоленской области 17.05.2024 поступило обращение организатора торгов – о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о К–победителе аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 4666 кв.м с кадастровым номером 67:27:0013605:123, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская обл., город Смоленск, улица Лавочкина, земельный участок № 102а, с видом разрешенного использования: складские площадки; лот №1 (извещение №22000142530000000020, опубликовано на сайте <http://www.torgi.gov.ru>), в связи с его уклонением от заключения договора.

Комиссия, изучив материалы по обращению, заслушав пояснения организатора торгов установила.

В соответствии с пунктом 17 статьи 39.12 ЗК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ предусмотрено, 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. Не допускается заключение указанных договоров ранее, чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Согласно пункту 25 статьи 39.12 ЗК РФ если договор купли-продажи или договор аренды земельного участка 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.

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 данной статьи и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

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 данной 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 данной статьи, в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

Установлено, что 26.02.2024 организатором торгов на сайте <http://www.torgi.gov.ru> было опубликовано извещение №22000142530000000020, в соответствии с которым:

- дата и время начала подачи заявок 27.02.2024 09:00;
- дата и время окончания подачи заявок 25.03.2024 18:00;
- дата рассмотрения заявок 26.03.2024;
- дата и время проведения аукциона 28.03.2024 11:00;

- начальная цена (годовая арендная плата) – 504 000,00 руб.;

- шаг аукциона 3% - 15 120,00 руб.;

- сумма задатка 20% - 100 800,00 руб.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе от 26.03.2024 на право заключения договора аренды земельного участка была подана 1 заявка от участника закупки К., которая была допущена к участию в аукционе.

В связи с тем, что на участие в закупке была подана 1 заявка, аукцион признан несостоявшимся, договор заключается с единственным участником К А.А.

Организатором торгов 08.04.2024 в адрес победителя К посредством электронной торговой площадки направлен проект договора для его подписания.

Регламентированный законом срок для подписания договора победителем 10.05.2024.

07.05.2024 в адрес организатора торгов посредством электронной торговой площадки поступил протокол разногласий.

13.05.2024 организатором торгов на электронной торговой площадке размещен отказ от изменения условий договора.

В установленный пунктом 25 статьи 39.12 ЗК РФ победителем аукциона указанный договор подписан не был.

В этой связи организатором торгов было принято решение о признании победителя аукциона уклонившимся от заключения договора аренды по итогам аукциона (протокол об уклонении победителя от заключения договоров аренды по итогам аукциона от 14.05.2024).

Доказательств, подтверждающих совершение победителем аукциона каких-либо действий, направленных на подписание договора аренды земельного участка, К не представлено, Комиссией не установлено.

Документов, свидетельствующих о невозможности соблюдения порядка заключения договора по каким-либо обстоятельствам, победителем аукциона также не представлено.

Таким образом, факт уклонения победителя аукциона от заключения договоров подтверждается материалами дела и пояснениями организатора торгов.

Уклонение от заключения договора может выражаться как в совершении целенаправленных (умышленных) действий, так и в бездействии, когда

участник (победитель) торгов не совершает необходимых действий для заключения договора, то есть создает условия, влекущие невозможность его подписания.

В рассматриваемом случае неисполнение К. требований статьи 39.12 ЗК РФ свидетельствует о недобросовестном поведении участника аукциона, направленном на уклонение от заключения договора, наличие его вины в неподписании договора (уклонении от заключения), экономического ущерба, причиненного муниципальному образованию в результате не заключения данного договора в виде неполучения арендной платы в местный бюджет.

Реестр недобросовестных участников аукциона с одной стороны является специальной мерой ответственности, установленной законодателем в целях обеспечения исполнения лицом принятых на себя в рамках проведения торгов (аукциона) обязательств. С другой стороны, реестр недобросовестных участников аукциона служит инструментом, обеспечивающим добросовестную конкуренцию и предотвращения злоупотреблений в сфере проведения торгов, а, следовательно, является механизмом защиты организаторов торгов от недобросовестных действий арендаторов такого имущества.

Включение сведений о лице в реестр недобросовестных участников аукциона является мерой государственного принуждения, применяемой к лицу, уклонившемуся от заключения договора, влекущего возложение на него неблагоприятных последствий. Соответственно, включение лица в данный реестр невозможно без установления его вины, выражающейся в сознательном уклонении от заключения договора, что предполагает недобросовестное поведение лица.

Участник аукциона, самостоятельно принявший решение об участии в аукционе, и претендующий на заключение договора аренды земельного участка, обязан учесть специфику заключения договора и соблюсти все предусмотренные для этого условия. В ином случае для него возникает риск наступления соответствующих неблагоприятных последствий, в том числе риск принятия уполномоченным органом решения о включении его в реестр недобросовестных участников аукциона.

Таким образом, Комиссия изучив материалы по обращению А, заслушав доводы представителя организатора торгов, установила, что факт уклонения от заключения договора по результатам проведения открытого аукциона подтвержден, а К в свою очередь не совершил все необходимые действия с целью заключения договора, напротив он намеренно уклонился от его заключения.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 39.12 ЗК РФ, приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15, Комиссия Смоленского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. 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 о К в связи с уклонением его от заключения договора аренды земельного участка площадью 4666 кв.м с кадастровым номером 67:27:0013605:123, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская обл., город Смоленск, улица Лавочкина, земельный участок № 102а, с видом разрешенного использования: складские площадки; лот №1 (извещение № №22000142530000000020).
2. Направить в адрес Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации с использованием официального сайта <http://www.torgi.gov.ru> сведения в отношении К для включения в реестр недобросовестных участников аукциона, в соответствии с требованиями пункта 15 приказа ФАС России от 14.04.2015 № 247/15.
3. Датой включения сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении К считать дату размещения указанных сведений на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет www.torgi.gov.ru.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.