

РЕШЕНИЕ

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

№ 034/10/39.12-895/2024

Волгоград

Резолютивная часть решения оглашена 16 июля 2024 года

В полном объеме решение изготовлено 19 июля 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: Я. О.И. – заместитель
руководителя управления,

Члены Комиссии: Т. С.А. – заместитель начальника отдела
контроля органов власти,

М. О.Л. - старший государственный инспектор отдела
контроля органов власти,

рассмотрев обращение (вх. № 7014/24 от 03.07.2024, далее — Обращение) администрации городского округа г. Фролово Волгоградской области (далее – Администрация) о включении в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (далее - Реестр) сведений об индивидуальном предпринимателе С. Р. В. (ИНН ., далее - ИП С. Р. В.) в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка (извещение № 21000027630000000544, лот № 1 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Обращение рассмотрено в присутствии: ИП С. Р. В. (личность удостоверена по паспорту), представителя Администрации Я. Л.В. (доверенность № б/н от 24.02.2024) посредством видеоконференцсвязи,

УСТАНОВИЛА:

03.07.2024 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области (далее – Волгоградское УФАС России, Управление) поступило обращение Администрации о включении в Реестр сведений об индивидуальном предпринимателе С. Р. В. (ИНН) в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка (извещение № 21000027630000000544, лот № 1 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru, далее -Аукцион).

18.03.2024 на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 21000027630000000544 о проведении аукциона в электронной форме № 177 на право заключения договора аренды земельного участка (далее - Извещение).

Оператор электронной площадки ООО «РТС-тендер».

Предмет аукциона: земельный участок с кадастровым номером 34:39:000023:58, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Фролово, ул. Комсомольская, 45, для размещения объектов торговли, административно-управленческих и общественных объектов, площадью 1 732 кв.м.

На участие в Аукционе подано 4 заявки. Согласно протоколу о результатах аукциона № 21000027630000000544 на право заключения договора аренды земельного участка от 23.04.2024 с предложением 11 327 400,00 (одиннадцать миллионов триста двадцать семь тысяч четыреста) рублей 00 коп. победителем признан ИП С. Р. В.

Протокол о результатах аукциона № 21000027630000000544 на право заключения договора аренды земельного участка от 23.04.2024 размещен на сайте www.torgi.gov.ru 24.04.2024.

ИП С. Р. В. 14.05.2024 подана жалоба на действия Администрации при организации Аукциона.

В соответствии с ч. 18, ч. 19 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) со дня направления уведомления по делу № 034/10/18.1-565/2024 от 14.05.2024 заключение договора по результатам Аукциона было приостановлено до рассмотрения жалобы на действия Администрации при организации Аукциона по существу.

Решением Волгоградского УФАС России от 28.05.2024 по делу № 034/10/18.1-565/2024 жалоба ИП С. Р. В. признана необоснованной.

Согласно пояснениям представителя Администрации договор аренды земельного участка № 2024.47450 был направлен ИП С. Р. В. через электронную площадку ООО «РТС-тендер» 07.05.2024. Соответственно, срок подписания договора аренды до 26.06.2024 с учетом продления .

Вместе с тем, исходя из предоставленной Администрацией информации договор аренды земельного участка № 2024.47450 направлен через электронную площадку ООО «РТС-тендер» 05.06.2024. На сайте ООО «РТС-тендер» указана дата подписания договора продавцом (Администрацией) 05.06.2024.

В протоколе об уклонении победителя аукциона от подписания договора аренды земельного участка от 26.06.2024 так же указано, что 05.06.2024 ИП С. Р. В., как победителю, направлен договор аренды земельного участка № 2024.47450 для подписания.

Администрацией представлены письменные пояснения от 15.07.2024 вх. № 7451-ЭП/24.

ИП С. Р. В. представлены письменные пояснения от 08.07.2024 вх. № 7189-ЭП/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.

В соответствии с ч. 18, ч. 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции со дня направления уведомления, предусмотренного ч. 11 настоящей статьи, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу. В случае принятия жалобы к рассмотрению

организатор торгов, которому в порядке, установленном ч. 11 настоящей статьи, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Администрацией представлено обращение к ООО «РТС-тендер» от 10.07.2024 с просьбой о разъяснении даты подписания договора 05.06.2024, ответ ООО «РТС-тендер» от 15.07.2024 о передаче информации ответственным специалистам. Иных доказательств направления договора аренды земельного участка № 2024.47450 ИП С. Р. В. через электронную площадку ООО «РТС-тендер» 07.05.2024 не представлено.

Учитывая, что сведения на сайте электронной площадки ООО «РТС-тендер» содержат информацию о подписании договора аренды земельного участка № 2024.47450 продавцом (Администрацией) 05.06.2024 дата направления договора победителю 05.06.2024, Администрацией не соблюден 30-и дневный срок, установленный п. 30 ст. 39.12 ЗК РФ. Дата признания победителя аукциона уклонившемся от подписания договора аренды земельного участка 26.06.2024, то есть до истечения 30-и дневного срока, установленного для подписания договора победителем.

Исходя из указанных обстоятельств, Комиссия считает, что не имеется доказательств необоснованного уклонения ИП С. Р. В. от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 34:39:000023:58.

При таких обстоятельствах, оценив представленные доказательства в их взаимосвязи и совокупности, Комиссия приходит к выводу об отсутствии оснований для внесения сведений о ИП С. Р. 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

Р Е Ш И Л А:

Отказать администрации городского округа г. Фролово Волгоградской области во включении в Реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сведений об индивидуальном предпринимателе С. Р. В. (ИНН .) в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка (извещение № 21000027630000000544, лот № 1 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Председатель комиссии

О.И. Я.

Члены комиссии:

С.А. Т.

О.Л. М.

ешение антимонопольного органа может быть обжаловано в арбитражный суд Волгоградской области в течение трех месяцев со дня его принятия.