

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения обращения № 034/10/39.12-986/2023 о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона

Резолютивная часть решения оглашена 30 августа 2023 года

В полном объеме решение изготовлено 01 сентября 2023 года

Комитет по управлению

государственным имуществом
Волгоградской области

ул. Новороссийская, 15,
Волгоград, 400087

К.А.С.

ул. Ополченская, д. 20, кв. 21,

Волгоград, 400015

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

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

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

органов власти;

К. Е.А. – ведущий специалист-эксперт отдела
контроля органов власти,

рассмотрев обращение (вх. №509/23 от 21.08.2023) комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области (далее – Облкомимущество) о включении в реестр недобросовестных участников аукциона (далее - Реестр) сведений о К.А.С. (ИНН _____) в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 34:34:020023:2451 (извещение

№ 21000027630000000062, лот № 1),

в присутствии представителей Облкомимущества .С.С. (доверенность от 29.08.2023 № 97), Г.Т.В. (доверенность от 24.04.2023 № 45), в отсутствие К.А.С. (уведомлена надлежащим образом),

УСТАНОВИЛА:

21.08.2023 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области (далее – Волгоградское УФАС России) поступило обращение Облкомимущества о включении в Реестр сведений о К.А.С. (ИНН ...) в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 34:34:020023:2451 (извещение № 21000027630000000062, лот № 1, далее - Обращение)).

На основании соглашения об организации и проведении аукционов по продаже земельных участков и аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков в электронной форме от 01.03.2023, (далее – Соглашение), заключенного между государственным казенным учреждением Волгоградской области «Центр организации закупок» (далее – ГКУ «ЦОЗ») и Облкомимуществом, 26.04.2023 ГКУ «ЦОЗ» в соответствии с требованиями ст.ст. 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт торгов) опубликовало извещение № 21000027630000000062 о проведение аукциона в электронной форме № 48 на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в городском округе город-герой Волгоград (далее – Аукцион № 48).

Аукцион № 48 проведен на электронной площадке ООО «РТС — тендер» (далее - ЭТП), дата начала проведения Аукциона № 48 — 16.06.2023, дата окончания проведения Аукциона № 48 — 03.07.2023.

Предмет Аукциона № 48 по лоту № 1 – право заключения договора аренды земельного участка государственная собственность на который не разграничена, в городском округе город-герой Волгоград с кадастровым номером земельного участка: 34:34:020023:2451, площадью 2529 кв.м, с видом разрешенного использования: земли населенных пунктов, местоположением: Волгоградская область, Волгоград, сроком аренды 5 лет, с начальной ценой предмета Аукциона № 48, установленной в размере ежегодной арендной платы 898 100 (восемьсот девяносто восемь тысяч) рублей 00 копеек, задаток в размере 449 050 (четыреста сорок девять тысяч пятьдесят) рублей

00 копеек.

Исходя из Обращения и приложенных к нему документов и материалов следует, что в соответствии с протоколом приема и рассмотрения заявок на участие в Аукционе № 48 по лоту № 1 от 15.06.2023 поступило 23 заявки, в том числе заявка К. А.С. (дата и номер регистрации заявки – 03.06.2023 № 1).

Согласно протоколу комиссии по организации и проведению аукционов по продаже земельных участков, а также аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков о результатах Аукциона № 48 от 03.07.2023 победителем была признана К.А.С., которая предложила наибольший размер ежегодной арендной платы в размере 852 000 527 (восемьсот пятьдесят два миллиона пятьсот двадцать семь) рублей 00 копеек (далее – Протокол).

14.07.2023 Облкомимуществом через ЭТП договор аренды земельного участка с кадастровым номером 34:34:020023:2451, местоположением: Волгоградская область, Волгоград (далее – Договор аренды Земельного участка) направлен К.А.С.

15.08.2023 в связи с тем, что Договор аренды Земельного участка в течение срока, установленного п. 25 ст. 39.12 ЗК РФ, не подписан со стороны К. А.С., Облкомимуществом был составлен акт об уклонении победителя аукциона от заключения Договора аренды Земельного участка.

Исследовав имеющиеся в деле документы, материалы, выслушав объяснения представителей Облкомимущества, Комиссия Управления пришла к следующим выводам.

В соответствии с п. 1 ст. 39.13 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. 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 настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня направления им уполномоченным органом проекта указанного договора, а в случае, предусмотренном п. 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 пп. 1 - 3 п. 29 настоящей статьи, 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.

В соответствии с п. 34 ст. 39.12 ЗК РФ порядок ведения реестра недобросовестных участников 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, устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Приказом 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 аренды земельного участка по результатам аукционов территориальный орган ФАС России осуществляет проверку фактов уклонения участников аукционов на право заключения договоров аренды земельного участка, находящегося в государственной или 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, находящегося в государственной или муниципальной собственности, 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.

Из имеющихся материалов и документов следует, что в течение срока, установленного п. 25 ст. 39.12 ЗК РФ, победителем Аукциона № 48 К. А.С. Договор аренды Земельного участка не подписан и не представлен в Облкомимущество.

Исходя из п. 1.2 заявки на участие в Аукционе № 48 К.А.С. в случае победы принимает на себя обязательства заключить Договор аренды Земельного участка с уполномоченным органом в соответствии с порядком, сроками и требованиями, установленными извещением о проведении Аукциона № 48 в электронной форме.

Подав заявку на участие в Аукционе № 48 К.А.С. подтвердила свое намерение участвовать в Аукционе № 48, а также дала согласие на условия Аукциона № 48, содержащиеся в извещении № 21000027630000000062, размещенном на Официальном сайте торгов, взяв на себя обязательства в случае признания ее победителем заключить с Облкомимуществом Договор аренды Земельного участка.

Таким образом, действия К.А.С., выразившиеся в подаче заявки на участие в Аукционе № 48, а также в факте участия в Аукционе № 48, по мнению Комиссии Управления, подтверждают, что К.А.С. принято взвешенное и экономически обоснованное решение об участии в Аукционе № 48 на тех условиях, которые указаны в извещении о проведении Аукциона № 48.

К.А.С. не представлено каких-либо доказательств, свидетельствующих о невозможности заключения Договора аренды Земельного участка по независящим от нее обстоятельствам.

Исходя из указанных обстоятельств, Комиссия Управления приходит к выводу о том, что К.А.С. необоснованно уклонилась от заключения Договора аренды Земельного участка.

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

На основании вышеизложенного, руководствуясь п. 34 ст. 39.12 ЗК РФ, п. 12 Порядка ведения реестра, Комиссия Управления

РЕШИЛА:

Включить в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сведения о К.А. С. (ИНН ..) в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 34:34:020023:2451, площадью 2529 кв.м, с видом разрешенного использования: земли населенных пунктов, местоположением: Волгоградская область, Волгоград, сроком аренды 5 лет по результатам аукциона в электронной форме № 48 от 03.07.2023 на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена (извещение № 210000276300000000062 лот № 1).

Председатель комиссии

О.И. Я.

Члены комиссии:

С.А. Т.

Е.А. К.