

РНУ №05-2017

Государственный комитет Республики
Карелия по управлению государственным
имуществом и организации закупок

ул.Герцена, д.13, г.Петрозаводск,
Республика Карелия, 185035

gki@karelia.ru

П***

г.Петрозаводск, Республика Карелия,

РЕШЕНИЕ

о включении в реестр недобросовестных участников аукциона

28 июля 2017 года
Петрозаводск

Г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:***

рассмотрев сведения, направленные Государственным комитетом Республик Карелия по управлению государственным имуществом и организации закупок (вх.№3529 от 19.07.2017, далее - Госкомитет) в отношении П*** (ИНН 1001***) вследствие отказа от заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :20:0030115:12; площадью 1413 кв.м., местоположение: Республика Карелия, Прионежский район, п.Новая Вилга, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства (извещение № 070417/18283703/01 от 07.04.2017 (лот № 4), на сайте www.torgi.gov.ru), для включения в реестр недобросовестных участников аукциона,

в присутствии П***,

УСТАНОВИЛА:

Госкомитетом для включения в реестр недобросовестных участников аукционов были представлены:

1. сведения в отношении участника аукциона - П***;

адрес регистрации: Республика Карелия, г.Петрозаводск, ...
ИНН 1001***;

3) дата проведения открытого аукциона: 15.05.2017 (извещение №070417/18283703/01 от 07.04.2017 (лот № 4), на сайте www.torgi.gov.ru.

Уведомлением о месте и времени рассмотрения сведений о недобросовестном участнике аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (от 20.07.2017 исх.№РНУ05-2017/2742) рассмотрение сведений было назначено на 28.07.2017 в 10.45; П*** надлежало представить письменные пояснения относительно уклонения от заключения рассматриваемого договора аренды земельного участка.

На момент рассмотрения сведений, - 28.07.2017 в Карельское УФАС России с П*** каких-либо письменных пояснений/возражений, обосновывающих отключение участника аукциона от заключения договора, не поступило.

В ходе рассмотрения представленных документов, Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.

На официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено информационное сообщение №070417/18283703/01 от 07.04.2017 (лот № 4) о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков и по продажам земельных участков, расположенных в Прионежском муниципальном районе.

Организатор торгов - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами».

Основание проведения аукциона Распоряжение Госкомитета №566/20р от 28.03.2017. Прием заявок осуществлялся в период с 10.04.2017 по 10.05.2017.

Дата и время проведения аукциона - 15.05.2017 в 11.00.

Характеристика предмета аукциона, в отношении которого рассматриваются сведения:

Предмет аукциона: Право заключения договора аренды земельного участка и земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер **10:20:0030115:122** разрешенное использование: Индивидуальные малоэтажные жилые дома общины количеством этажей не более трех, включая мансардный этаж, и части таких домов, предназначенные для проживания одной семьи с придомовыми участками. Территориальная зона - жилая зона малоэтажной застройки индивидуальными жилыми домами.

Местоположение земельного участка: Прионежский район, п. Новая Вилга.

Площадь земельного участка: 1413 кв.м.

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка: начальный размер годовой арендной платы: 45288 руб.

«Шаг аукциона», который остается неизменным на протяжении всего аукционс
1350 руб.

Сумма задатка, вносимого для участия в аукционе: 9058 руб.

Срок аренды земельного участка – 20 лет.

Согласно Протоколу рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе с 15.05.2017 на участие в аукционе по лоту №4 поступило и было допущено **3 заявк от:** П*** (рег.№10, поступила 27.04.2017); Н*** (рег.№13, поступила 03.05.2017); Б** (рег.№18, поступила 04.05.2017).

В Протоколе о проведении открытого аукциона от 15.05.2017 определен результаты аукциона по лоту №4, согласно которому победителем аукцион признается участник №1 – П*** с ценой 103338,00 руб. в год.

Участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение о цен предмета аукциона, является Н*** (участник №2).

В пункте 7 указанного Протокола зафиксировано, что настоящий протокол момента его подписания приобретает юридическую силу и является документом, удостоверяющим право П*** на заключение договора аренд земельного участка с кадастровым номером 10:20:0030115:122 по цене 103338,0 руб. в год.

Также в данном протоколе имеется подпись П***, подтверждающая фак ознакомления с Протоколом и получения второго экземпляра на руки 15.05.2017.

23.05.2017 уполномоченный орган вручил П*** сопроводительное письмо ис: №9497/12.4-21 от 19.05.2017 с приложением проекта договора аренды земельного участка в 4 экземплярах. В сопроводительном письме также указывалось, что соответствии с пунктом 14 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) проект договора должен быть подписан представлен в ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» не позднее чем течении тридцати дней со дня направления проекта указанного договора.

12.07.2017 Госкомитетом (уполномоченный орган) совместно с ГКУ Р «Управление земельными ресурсами» (Организатор торгов) был составле Протокол об уклонении победителя аукциона по лоту №4 П*** от заключени договора.

В соответствии с пунктом 21 статьи 39.12 ЗК РФ, организатором торгов удержк (не возвращен) задаток в размере 9058 рублей, внесенный П***.

На рассмотрении сведений П*** мотивировал свой отказ от подписания договора отсутствием подъезда к рассматриваемому земельному участку, при этом указал, что до подачи заявки выезжал на место расположения земельного участка и его все «устраивало». Однако после признания его победителем аукциона установил, что к земельному участку с кадастровым номером 10:20:0030115:122 нет доступа, поскольку рядом расположены участки, которые принадлежат иным лицам.

Также отметил, что ранее по результатам аукциона им был заключен договор отношении земельного участка, расположенного в п. Чална, целевое назначение которого было обозначено как под индивидуальное жилищное строительство при этом обратившись в местную Администрацию для получения разрешения на строительство, получил отказ. П*** предположил, что в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:20:0030115:122 ситуация с получением разрешения на строительство будет аналогичной, что также явилось основанием для отказа в подписании договора аренды.

Порядок проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося государственной или муниципальной собственности регламентирован статьей 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 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 2 настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня направления и уполномоченным органом проекта указанного договора, а в случае предусмотренном пунктом 24 настоящей статьи, также проекта договора комплексном освоении территории не подписали и не представили 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, уполномоченный Правительством РФ федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

Согласно пункту 27 статьи 39.12 ЗК РФ сведения о победителях аукциона уклонившихся от заключения договора купли-продажи или договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона, и об иных лицах, которыми указанные договоры заключаются в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 настоящей статьи и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

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 то

числе требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра (далее Порядок).

В соответствии с пунктом 4 Порядка сведения, предусмотренные пунктом 2 статьи 39.12 ЗК РФ (далее - сведения), за исключением сведений, указанных подпункте 4 пункта 29 статьи 39.12 ЗК РФ, направляются территориальным органом федерального органа исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления соответствующий территориальный орган Федеральной антимонопольно службы.

Согласно пункту 5 Порядка исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, помимо сведений направляет в центральный аппарат Федеральной антимонопольной службы или ее территориальный орган документы, подтверждающие факты недобросовестности участника аукциона (далее - документы):

- копию протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- копию протокола о результатах аукциона;
- копию документа, подтверждающего передачу (направление) победителем аукциона проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для его подписания;
- документы, свидетельствующие об уклонении победителя аукциона или иного лица, указанного в пунктах 13, 14 или 20 статьи 39.12 ЗК РФ, от заключения договора купли-продажи либо договор аренды земельного участка находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также договора о комплексном освоении территории в случае предоставлении земельного участка в аренду для указанной цели (например, составлены организатором аукциона протокол об уклонении победителя аукциона с заключения договора, в котором содержатся сведения о месте, дате и времени его составления).

Обращение Госкомитета (вх.№3529 от 19.07.2017) о внесении в отношении П** сведений в реестр недобросовестных участников аукциона соответствует требованиям, установленным статьей 39.12 ЗК РФ, Порядком ведения реестра недобросовестных участников аукциона.

Основанием для включения в реестр недобросовестных участников аукциона является такое уклонение лица от заключения договора, которое предполагает недобросовестное поведение.

Статьей 401 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) установлено, что лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или

неосторожности), кроме случаев когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

Включение сведений о лице в реестр недобросовестных участников аукциона является санкцией за недобросовестное поведение победителя аукциона выразившееся в намеренном уклонении от заключения договора.

Изучив все обстоятельства, связанные с уклонением П*** от заключения договора аренды земельного участка, Комиссия Карельского УФАС России усматривает признаки недобросовестного поведения участника аукциона П***

В частности, Комиссия Карельского УФАС России учитывала следующие факты:

- П*** была предоставлена возможность ознакомиться со всеми условиями договора аренды земельного участка, возможность осмотра участка на местности (в том для установления наличия доступа, либо подъезда к нему прежде чем подать заявку на участие в торгах. Подача П*** заявки на участие в торгах свидетельствует о согласии участника с условиями договора заключаемого по результатам проведения аукциона; об ознакомлении документацией о проведении аукциона, в том числе в части месторасположения и целевого использования земельного участка выставленного на торги;

- П*** не обжаловал действия Организатора торгов (содержание документации до подведения итогов аукциона, за какими-либо разъяснениями не обращался.

Любой участник торгов, подавая заявку на участие в аукционе, и принимая в нем участие, должен осознавать все возможные риски, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством в случае уклонения от подписания договора. ЗК РФ не предусмотрены ни возможность отказа (уклонения) от заключения договора, ни возможность внесения в него изменений вследствие осознания победителем аукциона экономической нецелесообразности договора или получения сведений о возможности противодействия со стороны третьих лиц; также действующим законодательством не предусмотрена возможность отсрочки подписания договора.

При решении вопроса о включении или не включении в реестр недобросовестных участников важную роль играют обстоятельства послужившие причиной нарушения, (уклонения от заключения договора аренды земельного участка).

П*** не направлял в адрес Организатора торгов каких-либо запросов на разъяснение положений документации о проведении торгов и условий указанных в проекте договора аренды земельного участка, запросов о целевом использовании земельного участка, о наличии проезда (прохода) к нему и прочее. П*** не предпринял никаких мер для подписания проекта договора аренды земельного участка; каких-либо писем, протоколов-разногласий

проекту договора аренды в адрес уполномоченного органа, либо Организатора торгов не направлял, каким-либо образом причины уклонения с заключения договора не мотивировал.

При рассмотрении вопроса о недобросовестности действий участника аукциона уполномоченный орган не должен ограничиваться формальным установлением факта нарушения требований ЗК РФ, и обязан всесторонне исследовать все обстоятельства дела, дав оценку существенности нарушения степени вины участника, ущербу, нанесенному организатору аукциона.

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 бездействие П*** в части заключения (подписания) договора аренды земельного участка, ведения какой-либо претензионной работы с Организатором торгов, все поведение П***, оцениваемое совокупности, в том числе в части неисполнения требований статьи 39.12 ЗК РФ свидетельствует о недобросовестном поведении участника аукциона направленном на уклонение от заключения договора, наличии его вины в неподписании договора (уклонении от заключения), экономического ущерба причиненного Российской Федерации в результате незаключения данного договора (неполучения арендных платежей, размер которых формировался на торгах).

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 предотвращение злоупотреблений в сфере проведения торгов по аренде государственного имущества, а, следовательно, является механизмом защиты организаторов торгов от недобросовестных действий арендаторов такого имущества.

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.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 39.12 ЗК РФ, пунктом 1 Порядка ведения реестра недобросовестных участников аукциона, Комиссия Карельского УФАС России,

РЕШИЛА:

Включить в реестр недобросовестных участников аукциона сведения о П*** (ИНН 1001***), предусмотренные пунктом 29 статьи 39.12 ЗК РФ, в связи с его уклонением от заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :20:0030115:122 площадью 1413 кв.м., местоположение: Республика Карелия, Прионежский район, п.Новая Вилга, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства (извещение №070417/18283703/01 от 07.04.2017 (лот № 4), на сайте www.torgi.gov.ru), аукцион на право заключения которого был проведен 15.05.2017.

Датой включения сведений в реестр недобросовестных участников аукциона отношении П*** считать дату размещения указанных сведений на официальном сайте Российской Федерации в информационно- телекоммуникационной сети Интернет www.torgi.gov.ru.

Заместитель
председателя
Комиссии

Члены
Комиссии

В соответствии с пунктом 33 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке.