

РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 033/РПУА/ЗК-9/2023

по обращению № 5043-ЭП/23 от 13.07.2023г.

о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

г. Владимир

Резолютивная часть решения оглашена 10 августа 2023 г.

В полном объеме решение изготовлено 10 августа 2023 г.

Комиссия Владимирского УФАС России по рассмотрению обращения администрации города Покров Владимирской области (Вх. № 5043-ЭП/23 от 13.07.2023) об уклонении <...> от заключения договора аренды по итогам аукциона №22000010510000000030, Лот №1 - кадастровый номер: 33:13:030202:695, площадью 1 822 кв.м, адрес (местоположение): Владимирская область, р-н Петушинский, МО г Покров (городское поселение), г Покров, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешенного использования – размещение промышленных предприятий и складов V класса опасности; Лот №2 - кадастровый номер: 33:13:030202:696, площадью 1 238 кв.м, адрес (местоположение): Владимирская область, р-н Петушинский, МО г Покров (городское поселение), г Покров, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешенного использования – размещение промышленных предприятий и складов V класса опасности; Лот №5 - кадастровый номер: 33:13:030202:700, площадью 326 кв.м, адрес (местоположение): Владимирская область, р-н Петушинский, МО г Покров (городское поселение), г Покров, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешенного использования – размещение промышленных предприятий и складов V класса опасности, в составе:

<...> – председателя Комиссии – врио руководителя управления;

<...> - члена Комиссии – заместителя начальника отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти;

<...>– члена Комиссии – главного государственного инспектора отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти;

В отсутствие лица, в отношении которого поданы сведения – <...>. или законного представителя лица, о дате и времени рассмотрения сведений уведомленного надлежащим образом – телеграммой

(идентификатор966/12306),

в присутствии представителя администрации муниципального образования г. Покров –<...>., действующего на основании доверенности от 19.04.2023 № 1355/02-26,

руководствуясь пунктом 12 Приказа 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 - Порядок),

УСТАНОВИЛА:

Администрация города Покров Владимирской области представила в Управление Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области (далее - Владимирское УФАС России), в соответствии с пунктом 30 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), Порядком 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, утвержденного приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 (далее – Порядок ведения реестра), обращение (Вх. № 5043-ЭП/23 от 13.07.2023), содержащее сведения в отношении <...>

Обращение администрации города Покров Владимирской области в отношении <...>соответствует требованиям, установленным статьей 39.12 ЗК РФ, пунктами 5,6 Порядка ведения реестра.

Комиссия Владимирского УФАС России, в результате осуществления проверки представленных организатором аукциона документов, содержащих сведения, предусмотренные пунктом 5 Порядка ведения реестра, установила следующее.

На основании распоряжения главы администрации г. Покров Петушинского района Владимирской области было принято решение о проведении

аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, в том числе:

- кадастровый номер: 33:13:030202:695, площадью 1 822 кв.м, адрес (местоположение): Владимирская область, р-н Петушинский, МО г Покров (городское поселение), г Покров, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешенного использования – размещение промышленных предприятий и складов V класса опасности (лот 1);

- кадастровый номер: 33:13:030202:696, площадью 1 238 кв.м, адрес (местоположение): Владимирская область, р-н Петушинский, МО г Покров (городское поселение), г Покров, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешенного использования – размещение промышленных предприятий и складов V класса опасности (лот 2);

- кадастровый номер: 33:13:030202:700, площадью 326 кв.м, адрес (местоположение): Владимирская область, р-н Петушинский, МО г Покров (городское поселение), г Покров, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешенного использования – размещение промышленных предприятий и складов V класса опасности (лот 5)

В соответствии с п. 19 ст. 39.11 ЗК РФ на сайте <https://torgi.gov.ru/> 17.04.2023 (извещение № 22000010510000000030) была размещена информация о проведении аукциона на право заключения договоров аренды вышеуказанных земельных участков.

Время и дата начала и окончания приема заявок в электронной форме с прилагаемыми к ним документами - с 08 час. 00 мин. 18 апреля 2023г. до 17 час. 00 мин. 15 мая 2023г.

Место подачи (приема) заявок и документов: электронная площадка АО «Единая электронная торговая площадка» <https://www.roseltorg.ru/>.

Дата, время и место определения участников: 17 мая 2023 года в 10 час. 00 мин. в здании Администрации города Покров по адресу: г. Покров, ул. Советская, д. 42, кб.4.

Проведение аукциона назначено на 19 мая 2023 года в 10 час. 00 мин. на электронной торговой площадке АО «Единая электронная торговая площадка» www.roseltorg.ru.

Начальный размер ежегодной арендной платы за земельные участки:

По лоту №1 – 34 827,37 (тридцать четыре тысячи восемьсот двадцать семь) рублей 37 копеек;

По лоту №2 – 17 016,06 (семнадцать тысяч шестнадцать) рублей 06 копеек;

По лоту №5 – 5 021,00 (пять тысяч двадцать один) рубль 00 копеек.

Согласно протокола о признании претендентов участниками от 17.05.2023 по лоту № 1, <...> допущен и признан участником процедуры.

Согласно протокола о признании претендентов участниками от 17.05.2023 по лоту № 2, <...> допущен и признан участником процедуры.

Согласно протокола о признании претендентов участниками от 17.05.2023 по лоту № 5, <...>. допущен и признан участником процедуры.

В соответствии с протоколом подведения итогов от 23.05.2023 по лоту № 1, победителем процедуры № 22000010510000000030 лот № 1 признан участник <...>, предложивший наибольшую цену лота. В срок не ранее 10 дней с даты подведения итогов процедуры с победителем заключается договор аренды.

В соответствии с протоколом подведения итогов от 23.05.2023 по лоту № 2, победителем процедуры № 22000010510000000030 лот №2 признан участник <...>, предложивший наибольшую цену лота. В срок не ранее 10 дней с даты подведения итогов процедуры с победителем заключается договор аренды.

В соответствии с протоколом подведения итогов от 23.05.2023 по лоту № 5, победителем процедуры № 22000010510000000030 лот № 5 признан участник <...>, предложивший наибольшую цену лота. В срок не ранее 10 дней с даты подведения итогов процедуры с победителем заключается договор аренды.

Пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, 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.

Пунктом 30 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что 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 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.

Победитель аукциона или единственный принявший участие в аукционе его участник признается уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка в случае, если в сроки, предусмотренные пунктом 30 статьи 39.12 ЗК РФ, он не направил уполномоченному органу подписанный экземпляр договора аренды.

02.06.2023 Организатором торгов на электронной торговой площадке АО «Единая электронная торговая площадка» www.roselctorg.ru были размещены проекты договоров аренды по вышеуказанным лотам. 05.06.2023 победителю торгов направлены проекты договоров аренды по вышеуказанным лотам на бумажном носителе почтовым отправлением для их государственной регистрации.

Срок подписания договоров аренды указанных земельных участков установлен до 07.07.2023.

В указанный срок <...> не осуществлено подписание размещенных проектов договоров аренды на электронной торговой площадке, на бумажном носителе договоры аренды не были возвращены организатору торгов.

10.07.2023 организатором торгов составлены протоколы об отказе от заключения договора аренды земельных участков по лотам 1,2,5

На момент рассмотрения настоящего дела антимонопольный орган не располагает сведениями о подписании <...> договоров аренды указанных земельных участков. Обоснование уклонения от подписания договоров аренды указанных земельных участков <...>. не представлено.

В своем обращении администрация г. Покров просит на основании ст. 39.12 ЗК РФ и Порядка ведения реестра включить сведения о <...> в Реестр.

Уведомлением о месте и времени рассмотрения дела о сведениях о недобросовестном участнике аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (от 14.07.2023 исх.№ 02/3350/23) рассмотрение дела было назначено на 27 июля 2020 в 13.00; в том числе <...> надлежало представить во Владимирское УФАС России письменные пояснения относительно уклонения от заключения рассматриваемых договоров аренды земельных участков.

27.07.2023 на рассмотрение дела во Владимирское УФАС России от <...>, каких-либо пояснений/возражений, обосновывающих отказ участника аукциона от заключения договора, не поступило.

24.07.2020 администрация г.Покров представила письменные пояснения (исх. № 2706/06-26 от 24.07.2023) о рассматриваемых обстоятельствах с приложением запрашиваемых уведомлений документов.

С целью получения дополнительных пояснений заседание по рассмотрению дела было отложено, о чем сторонам направлено уведомление от 27.07.2020 исх. №02/3577/23.

Учитывая, что пояснения <...> не были направлены в антимонопольный орган, на основании пункта 11 Порядка ведения реестра Комиссией Владимирского УФАС России принято решение об отложении рассмотрения обращения администрации г. Покров Владимирской области до 11 часов 00 минут 10.08.2023, участие посредством видеоконференции. <...> было повторно предложено направить пояснения/возражения, обосновывающие отказ от заключения договоров аренды земельного участка.

10.08.2020 на рассмотрении дела <...> не участвовал, письменных пояснений не представил.

Представитель администрации г.Покров Владимирской области на рассмотрении поддержали позицию, изложенную в обращении и письменных пояснениях.

Согласно заявкам <...> на участие в аукционе, <...> обязуется:

- соблюдать условия аукциона, содержащиеся в извещении, а также порядок проведения аукциона в соответствии с действующим законодательством;

- в случае признания победителем аукциона подписать договор купли – продажи участка в течение тридцати дней со дня его направления Комитетом по управлению муниципальным имуществом г.Покров;

- заявитель согласен, что в случае его уклонения от подписания договора аренды участка, сумма внесенного задатка ему не возвращаются.

Со сведениями, изложенными в извещении о проведении аукциона, порядком проведения аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, порядком внесения задатка ознакомлен и согласен.

В соответствии с п. 22 извещения о проведении торгов, сведения о победителях аукционов, уклонившихся от заключения договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона, и об иных лицах, с которыми указанные договоры заключаются в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и которые

уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

Исследовав имеющиеся в деле материалы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Порядок проведения 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 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 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 РФ федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

Согласно пункту 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 настоящей статьи и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр 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 <...> от заключения договоров аренды земельных участков, Комиссия Владимирского УФАС

России усматривает в ее действиях признаки недобросовестного поведения.

В частности, Комиссия Владимирского УФАС России учитывала следующие факты.

<...>. принимал участие в аукционе и в случае несогласия с порядком его проведения, несоответствием информации, указанной Организатором аукциона, требованиям ЗК РФ, несогласием с условиями, указанными в проекте договора аренды земельного участка, имел возможность обжаловать указанные действия в антимонопольный орган.

<...> была предоставлена возможность ознакомиться со всеми условиями договоров аренды земельных участков, прежде чем подать заявку на участие в аукционе. Подача <...> заявок на участие в аукционе свидетельствует о согласии участника с условиями проведения аукциона и договора, заключаемого по результатам проведения аукциона.

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 возможном противодействии 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).

<...>. не направлял в адрес Организатора аукциона каких-либо запросов о разъяснении положений о проведении торгов и условий, указанных в проекте договора аренды земельного участка, за разъяснениями аукционной документации не обращался. После получения проектов договора аренды земельного участка для подписания <...> каких-либо писем, протоколов-разногласий к проектам договоров аренды в адрес уполномоченного органа не направлял, каким-либо образом причины уклонения от заключения договоров не объяснял.

Во Владимирское УФАС России пояснения по факту уклонения от заключения договора аренды от <...> также не поступили.

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 <...> в части подписания договоров аренды земельных участков, ведения какой-либо претензионной работы с Организатором торгов (например, о внесении изменений в проект договора; направление писем о невозможности заключения договора по объективным причинам, иное), все поведение <...> , оцениваемое в совокупности, в том числе в части неисполнения требований статьи 39.12 ЗК РФ, свидетельствует о недобросовестном поведении участника аукциона, направленном на уклонение от подписания договора, наличии его вины в неподписании договоров (уклонении от заключения).

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.

При таких обстоятельствах, оценив представленные доказательства в их взаимосвязи и совокупности, Комиссия приходит к выводу о наличии оснований для внесения сведений о <...> 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

РЕШИЛА:

Включить в реестр недобросовестных участников аукциона сведения о <...>, предусмотренные пунктом 29 статьи 39.12 ЗК РФ, в связи с его уклонением от заключения договоров аренды земельных участков: - кадастровый номер: 33:13:030202:695, площадью 1 822 кв.м, адрес (местоположение): Владимирская область, р-н Петушинский, МО г Покров (городское поселение), г Покров, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешенного использования – размещение промышленных предприятий и складов V класса опасности (лот 1);

- кадастровый номер: 33:13:030202:696, площадью 1 238 кв.м, адрес (местоположение): Владимирская область, р-н Петушинский, МО г Покров (городское поселение), г Покров, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешенного использования – размещение промышленных предприятий и складов V класса опасности (лот 2);

- кадастровый номер: 33:13:030202:700, площадью 326 кв.м, адрес (местоположение): Владимирская область, р-н Петушинский, МО г Покров (городское поселение), г Покров, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешенного использования – размещение промышленных предприятий и складов V класса опасности (лот 5), победителем аукциона на право заключения которых <...> был признан в соответствии с протоколами от 23.05.2023.

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

Председатель Комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

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