

Резолютивная часть решения оглашена: 10.06.2019

г. Тула

В полном объеме решение изготовлено: 14.06.2019

Комиссия Тульского УФАС России по рассмотрению обращения о внесении лица в реестр недобросовестных участников аукциона в составе:

рассмотрев обращение № 3/РНУА-01-2019 (вх. № от 30.05.2019) администрации муниципального образования Киреевский район (далее – Администрация, Организатор торгов) о включении 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 (далее – реестр недобросовестных участников аукциона), сведений о Г. в присутствии:

- Н.- представителя Администрации (по доверенности);

в отсутствие Г., надлежащим образом уведомленной о дате, времени и месте рассмотрения дела №3/ РНУА-01-2019,

УСТАНОВИЛА:

Администрация муниципального образования Киреевский район (далее – Администрация, Организатор торгов) представила в Управление Федеральной антимонопольной службы по Тульской области, 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, утвержденным приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 (далее – Порядок), сведения в отношении Г для включения в реестр недобросовестных участников аукциона.

Комиссия в результате осуществления проверки представленных Организатором торгов документов, содержащих сведения, предусмотренные пунктом 5 Порядка, установила следующее.

На основании постановления администрации муниципального образования Киреевский район № 121 от 20.02.2019 объявлены торги в форме аукциона № А-02-19 открытый по составу участников и форме подачи предложений по продаже в собственность, продаже права аренды (далее – Аукцион).

25.02.2019 Организатором торгов на официальном сайте www.torgi.gov.ru было опубликовано извещение № __ о проведении открытого аукциона на право заключения ряда договоров аренды земельных участков. Начальный размер годовой арендной платы - 20 770,00 руб. Размер задатка 2077,00 руб. Шаг аукциона 623,10 руб.

Согласно представленным документам 09.04.2019. Администрация провела аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером № (лот №6), расположенного по адресу: Тульская обл., Киреевский район, с. Майское, площадью 57321 кв. м, с разрешенным использованием – для сельскохозяйственного использования, сроком на 49 лет.

По данному лоту зарегистрировано 2 участника Аукциона:

1. **Е**. Дата подачи заявки 25.03.2019 в 15:50.
2. **Г**. Дата подачи заявки 03.04.2019 в 15:58.

В соответствии с протоколом № 1 от 09.04.2019 о результатах аукциона открытого по составу участников и форме подачи предложений № А-02-19 от 09.04.2019 последнее предложение о цене предмета аукциона в размере 102396,10 руб.10 коп. сделал участник №2. Решением аукционной комиссии победителем аукциона признан участник №2 - Г

В соответствии с пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ 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.

На основании пункта 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ 16.04.2019 в адрес Г. Администрация направила три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка договора аренды земельного участка с кадастровым номером № (лот №6), расположенного по адресу: Тульская обл., Киреевский район, с. Майское, площадью 57321 кв. м (далее – договор), а также протокол №1 от 09.04.2019. Администрация на заседании комиссии представила документы, подтверждающие данный факт.

По истечению срока для подписания вышеуказанного договора, Г. не направила подписанные экземпляры Организатору торгов, тем самым уклонившись от заключения соответствующего договора аренды.

В качестве подтверждения факта уклонения Г. от заключения договора аренды указанного земельного участка Администрацией был составлен протокол об уклонении победителя от заключения договора по итогам аукциона № А-02-19, открытого по составу участников и форме подачи предложений по аренде земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения от 23.05.2019.

Письменных пояснений о причинах уклонения от подписания договора Г. в

Администрацию и Тульское УФАС России не представила.

Изучив в совокупности все документы и сведения, представленные в материалы дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

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 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.

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.

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 обстоятельства, связанные с уклонением Г. от заключения договора аренды земельного участка, Комиссия усматривает признаки недобросовестного поведения участника аукциона. Доказательств обратного Г. в антимонопольный орган не представила. Г. не представила в Тульское УФАС России каких-либо документов и сведений, обосновывающих невозможность заключения договора по итогам Аукциона, равно как не представила надлежащих доказательств того, что предпринимала какие-либо действия, направленные на своевременное подписание договора по итогам Аукциона.

В частности, Комиссия Тульского УФАС России учитывала следующие факты:

- Г. была предоставлена возможность ознакомиться со всеми условиями участия в торгах, условиями договора аренды земельного участка, возможность осмотра участка на местности, прежде чем подать заявку на участие в торгах. Подача Г. заявки на участие в торгах свидетельствует о согласии участника с условиями

договора, заключаемого по результатам проведения аукциона; об ознакомлении с документацией о проведении аукциона, в том числе в части месторасположения и целевого использования земельного участка, выставленного на торги;

- Г. не обжаловала действия Организатора торгов до подведения итогов 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.

Из представленных уполномоченным органом документов следует, что Г. не направляла в адрес Организатора торгов каких-либо запросов о разъяснении положений документации о проведении торгов и условий, указанных в проекте договора аренды земельного участка, иных запросов. Г. не предприняла никаких мер для подписания проектов договора аренды земельного участка; каких-либо писем, протоколов-разногласий к проекту договора аренды в адрес уполномоченного органа, либо Организатора торгов не направляла, каким-либо образом причины уклонения от заключения договора не мотивировала.

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.

Бездействие Г. в части заключения (подписания) договора аренды земельного участка, ведения какой-либо претензионной работы с Организатором торгов, все поведение Г., 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 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.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия приходит к выводу, что факт уклонения Г. от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером № (лот №6), расположенного по адресу: Тульская обл., Киреевский район, с. Майское, площадью 57321 кв. м., является подтвержденным.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 39.12 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, утвержденным приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15, Комиссия Тульского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Включить в реестр недобросовестных участников аукциона, сроком на два года, сведения о Г., в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером №, расположенного по адресу: Тульская обл., Киреевский район, с. Майское, площадью 57321 кв. м., по итогам 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 (извещение №, лот N 6, сайт <https://torgi.gov.ru>, дата проведения аукциона - 09.04.2019).
2. Датой включения сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении Г. считать дату размещения указанных сведений на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет <https://torgi.gov.ru>.

Примечание: В соответствии с пунктом 33 статьи 39.12 ЗК РФ внесение сведений о лицах, указанных в пункте 27 данной статьи, в реестр недобросовестных участников аукциона или содержание этих сведений в реестре недобросовестных участников аукциона, равно как и неисполнение действий, предусмотренных пунктом 32 данной статьи, могут быть обжалованы заинтересованным лицом в судебном порядке.