

Государственное казенное учреждение
Республики Карелия «Управление
земельными ресурсами»

наб. Варкауса, д. 3, г. Петрозаводск,
Республика Карелия, 185031

office@uzr-rk.ru

<Ф.И.О.>

<адрес>

РЕШЕНИЕ

о включении в реестр недобросовестных участников аукциона

16 марта 2018 года
Петрозаводск

Г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе: <...>

рассмотрев сведения, направленные Государственным казенным учреждением Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» (исх. № 30748 от 28.02.2018, вх. № 991 от 28.02.2018, далее - Учреждение) в отношении <Ф.И.О.> (<ИНН>) вследствие отказа от заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :13:0020501:270, площадью 1200 кв.м, местоположение: Российская Федерация, Республика Карелия, Медвежьегорский район, Паданское сельское поселение, д. Маслозеро, вид разрешенного использования – «Индивидуальные жилые дома с приквартирными (приусадебными) участками, территориальная зона – Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки», цель использования – «для индивидуального жилищного строительства» (извещение

о проведении торгов № 131217/18283703/04 размещено на сайте www.torgi.gov.ru 13.12.2017, лот № 7) для включения в реестр недобросовестных участников аукциона,

в отсутствие лица, в отношении которого поданы сведения (<Ф.И.О.> о дате и времени рассмотрения сведений уведомлен телефонограммой № 29 от 14.03.2018),

в присутствии представителя Учреждения – <Ф.И.О.> (доверенность б/н от 01.03.2018)

УСТАНОВИЛА:

Учреждением для включения в реестр недобросовестных участников аукциона были представлены сведения в отношении участника аукциона (извещение № 131217/18283703/04 (открытый аукцион) на сайте www.torgi.gov.ru размещено 13.12.2017, лот № 7), уклонившегося от заключения договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона:

1) Ф.И.О. – <...>:

адрес регистрации: <...>;

2) ИНН <...>;

3) дата протокола о рассмотрении заявок на участие в открытом аукционе - 15.01.2018; дата признания аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (КН 10:13:0020501:270) несостоявшимся - 15.01.2017.

Также Учреждением представлены копии следующих документов: протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе от 15.01.2018; сопроводительного письма от 19.01.2018 № 27962/12.4-21 о направлении <Ф.И.О.> на подписание проекта договора в 4-х экземплярах; документа, подтверждающего направление <Ф.И.О.> . проекта договора для его подписания (список внутренних почтовых отправлений от 23.01.2018 с чеками); протокола об уклонении победителя аукциона от заключения договора от 27.02.2018; отчета об отслеживании отправления с почтовым идентификатором <...>.

Уведомлением о месте и времени рассмотрения сведений о недобросовестном участнике аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (от 01.03.2018 исх. № 04-51/04-2018/724) рассмотрение сведений было назначено на 16.03.2018 в 10 часов 00 минут; <...> надлежало представить письменные пояснения относительно уклонения от заключения договора аренды рассматриваемого земельного участка. Указанное уведомление направлено в адрес <Ф.И.О.> посредством почтовой связи (согласно отчету об отслеживании отправления с почтовым идентификатором <...> 07.03.2018 предпринята неудачная попытка вручения), также <...> о дате и времени рассмотрения сведений уведомлен телефонограммой № 29 от 14.03.2018).

На момент рассмотрения сведений - 16.03.2018 - в Карельское УФАС России

от <Ф.И.О.> каких-либо пояснений/возражений, обосновывающих отказ от заключения договора, не поступило; также <Ф.И.О.> не заявлял ходатайств об отложении рассмотрения сведений на более поздний срок.

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

На официальном сайте www.torgi.gov.ru 13.12.2017 размещено информационное сообщение № 131217/18283703/04 о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельного участка, расположенных в Медвежьегорском муниципальном районе.

Организатор торгов - Государственное казенное учреждение Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» (185031, Республика Карелия, г. Петрозаводск, наб. Варкауса, д.3).

Форма торгов - аукцион, открытый по составу участников и открытый по форме подачи предложений по цене.

Основание проведения аукциона - Распоряжение Государственного комитета Республики Карелия по управлению государственным имуществом и организации закупок от 07.11.2017 № 3138/20р, Распоряжение Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия от 04.12.2017 № 281-М/20р.

Прием заявок осуществлялся в период с 14.12.2017 по 12.01.2018.

Дата и время проведения аукциона – 19.01.2018 в 11:00.

Характеристика предмета аукциона, в отношении которого рассматриваются сведения:

Предмет аукциона (лот № 7): право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :13:0020501:270, разрешенное использование: Индивидуальные жилые дома с приквартирными (приусадебными) участками, территориальная зона – Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки. Цель использования: для индивидуального жилищного строительства.

Ограничения и обременения: Установлены ограничения в использовании земельного участка в связи с его расположением в прибрежной защитной полосе и водоохранной зоне оз. Маслозеро (ст. 65 Водного кодекса РФ).

Местоположение земельного участка: Российская Федерация, Республика Карелия, Медвежьегорский район, Паданское сельское поселение, д. Маслозеро.

Площадь земельного участка: 1200 кв. м.

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка: начальная цена предмета аукциона: 23047 руб.

«Шаг аукциона», который остается неизменным на протяжении всего аукциона: 690 руб.

Сумма задатка, вносимого для участия в аукционе: 4609 руб.

Срок аренды земельного участка - 20 лет.

Согласно Протоколу о рассмотрении заявок на участие в открытом аукционе

от 15.01.2018 на участие в аукционе по лоту № 7 поступила и была допущена одна заявка от <Ф.И.О.> (рег. № заявки 8, дата приема 10.01.2018), которая рассмотрена Комиссией 15.01.2018.

В связи с тем, что на участие 19.01.2018 в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :13:0020501:270, только один заявитель признан участником аукциона, аукцион признан несостоявшимся, Комиссия сочла возможным продать право на заключение договора аренды земельного участка единственному участнику аукциона <Ф.И.О.> по начальной цене 23047,00 (Двадцать три тысячи сорок семь) руб. в год.

В пункте 4.7 указанного Протокола зафиксировано, что «настоящий протокол с момента его подписания приобретает юридическую силу и является документом, удостоверяющим право <Ф.И.О.> на заключение договора аренды земельного участка, имеющего кадастровый номер <...> :13:0020501:270, по цене 23047,00 (Двадцать три тысячи сорок семь) руб. в год».

<Ф.И.О.> направлено сопроводительное письмо (исх. № 27962/12.4-21 от 19.01.2018) с приложением проекта договора аренды земельного участка с кадастровым номером 10:13:0020501:270 в 4-х экземплярах. В письме также указывалось, что в соответствии с пунктом 14 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) проект договора должен быть подписан и представлен в ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» не позднее чем в течение тридцати дней со дня направления проекта указанного договора.

Согласно списку № 39 внутренних почтовых отправок проект договора направлен в адрес <Ф.И.О.> 23.01.2018 заказным письмом без уведомления о вручении по адресу регистрации, указанному им в заявке на участие в аукционе (<...>).

Заказному письму присвоен почтовый идентификатор <...>. Согласно сведениям электронного сервиса «Отслеживание почтовых отправок» вышеуказанное сопроводительное письмо получено адресатом 07.02.2018 в 18:06.

Вместе с тем, по истечении 30 дней со дня направления (до 23.02.2018) подписанный договор со стороны <Ф.И.О.> не был предоставлен в Учреждение.

27.02.2018 Министерством имущественных и земельных отношений Республики Карелия (уполномоченный орган торгов) совместно с ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» (Организатор торгов) был составлен Протокол об уклонении победителя аукциона от заключения договора.

28.02.2018 ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» обратилось в адрес Карельского УФАС России с обращением о включении сведений о <Ф.И.О.> в Реестр недобросовестных участников аукциона (вх. № 991 от 28.02.2018).

На рассмотрении сведений представитель Учреждения настаивал на включении <Ф.И.О.> в реестр недобросовестных участников аукциона.

В соответствии с пунктом 21 статьи 39.12 ЗК РФ, организатором торгов

удержан (не возвращен) задаток в размере 4609 руб., внесенный <Ф.И.О.> .

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.

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).

Обращение Учреждения (вх. № 991 от 28.02.2018) о внесении в отношении <Ф.И.О.> сведений в реестр недобросовестных участников аукциона соответствует требованиям, установленным статьей 39.12 ЗК РФ, Порядком ведения реестра недобросовестных участников аукциона (утв. Приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15).

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 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 <Ф.И.О.> от заключения договора аренды земельного участка, Комиссия Карельского УФАС России усматривает признаки недобросовестного поведения участника аукциона – <Ф.И.О.> .

В частности, Комиссией Карельского УФАС России учтены следующие факты:

- <Ф.И.О.> была предоставлена возможность ознакомиться со всеми условиями договора аренды земельного участка, прежде чем подать заявку на участие в торгах. Подача <Ф.И.О.> заявки на участие в торгах свидетельствует о согласии участника с условиями договора, заключаемого по результатам проведения аукциона; об ознакомлении с документацией о проведении аукциона и порядке его проведения;

- <Ф.И.О.> не обжаловал действия Организатора торгов (содержание документации) 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 предусмотрена возможность отказа (уклонения) от заключения договора вследствие осознания победителем аукциона экономической нецелесообразности договора, возникновения финансовых трудностей.

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

<Ф.И.О.> не направлял в адрес Организатора торгов каких-либо запросов о разъяснении положений документации о проведении торгов и условий, указанных в проекте договора аренды земельного участка. После подведения итогов аукциона и направления Учреждением экземпляров проекта договора аренды земельного участка для подписания <Ф.И.О.> не предпринял мер для его подписания; каких-либо писем, протоколов- разногласий к проекту договора аренды в адрес уполномоченного органа, либо Организатора торгов не направлял, каким-либо образом причины уклонения от заключения договора не объяснил.

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, ущерб, 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 <Ф.И.О.> в части подписания

договора аренды земельного участка, 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 <Ф.И.О.> , 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 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, 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 12 Порядка ведения реестра недобросовестных участников аукциона, Комиссия Карельского УФАС России,

РЕШИЛА:

Включить в реестр недобросовестных участников аукциона сведения о <Ф.И.О.> (ИНН <...>), предусмотренные пунктом 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, в связи с его уклонением от заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :13:0020501:270, площадью 1200 кв.м, местоположение: Российская Федерация, Республика Карелия, Медвежьегорский район, Паданское сельское поселение, д. Маслозеро, вид разрешенного использования – «Индивидуальные жилые дома с приквартирными (приусадебными) участками, территориальная зона – Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки», цель использования – «для индивидуального жилищного строительства» (извещение о проведении торгов № 131217/18283703/04 размещено на сайте www.torgi.gov.ru 13.12.2017, лот № 7), аукцион на право заключения которого был признан несостоявшимся 15.01.2018.

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

Заместитель председателя Комиссии

<Ф.И.О.>

Члены Комиссии

<Ф.И.О.>

<Ф.И.О.>

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.