

РНУ №04-2017

Государственный комитет

Республики Карелия по управлению
государственным имуществом и
организации закупок

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

gki@karelia.ru

Е**

г.Санкт-Петербург

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 Республики Карелия по управлению государственным имуществом и организации закупок (вх.№3528 от 19.07.2017, далее - Госкомитет) в отношении Е*** в следствие отказа от заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :20:0060118:85, площадью 1210 кв.м., местоположение: Республика Карелия, Прионежский район, с. Деревянное (извещение №280417/18283703/01 от 28.04.2017 (лот №1), на сайте www.torgi.gov.ru) для включения в реестр недобросовестных участников аукциона,

в отсутствие представителя лица, в отношении которого поданы сведения (о дате и времени рассмотрения сведений уведомила надлежащим образом, - заказным письмом с уведомлением (почтовый идентификатор №18502811577959), а также телефонограммой №57 от 20.07.2017),

в присутствии представителя уполномоченного органа,

УСТАНОВИЛА:

Госкомитетом для включения в реестр недобросовестных участников аукциона были представлены:

1. сведения в отношении участника аукциона - Е***

адрес регистрации: г.Санкт-Петербург..

2) ИНН 7805***;

3) дата проведения открытого аукциона: 06.06.2017 (извещение №280417/18283703/01 от 28.04.2017 (лот № 1) на сайте 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.№РНУ04-2017/2743) рассмотрение сведений было назначено на 28.07.2017 в 10.00; Е** надлежало представить письменные пояснения относительно уклонения от заключения рассматриваемого договора аренды земельного участка.

На момент рассмотрения сведений, - 28.07.2017 в Карельское УФАС России от Е*** каких-либо пояснений/возражений, обосновывающих отказ участника аукциона от заключения договора, не поступило; также Е*** не заявляла 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 размещено информационное сообщение №280417/18283703/01 от 28.04.2017 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков и по продаже земельных участков, расположенных в Прионежском муниципальном районе.

Организатор торгов - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами».

Основание проведения аукциона – Распоряжение Госкомитета от 26.04.2017 №964/20р.

Прием заявок осуществлялся в период с 02.05.2017 по 01.06.2017.

Дата и время проведения аукциона - 06.06.2017 в 10.00.

Характеристика предмета аукциона, в отношении которого рассматриваются сведения:

ЛОТ 1. Предмет аукциона: право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер **10:20:0060118:85**, разрешенное использование: Одноквартирные жилые дома, сады и огороды; земельные насаждения (парки, скверы, бульвары); хозяйственные площадки; малые архитектурные формы, элементы благоустройства, скульптурные композиции; объекты транспортной и инженерной инфраструктуры; для ведения личного подсобного хозяйства; хозяйственные и бытовые постройки. Ж2. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Цель использования: для зеленых насаждений.

Ограничения и обременения: Без права возведения объектов недвижимости. Установлены ограничения в использовании земельного участка в соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.

Местоположение земельного участка: Прионежский район, с. Деревянное.

Площадь земельного участка: 1210 кв.м.

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка: начальный размер годовой арендной платы: 5437 руб.

«Шаг аукциона», который остается неизменным на протяжении аукциона: 160 руб.

Вид разрешенного использования – отдых (рекреация).

Сумма задатка, вносимого для участия в аукционе: 1087 руб.

Срок аренды земельного участка - 10 лет.

Согласно Протоколу рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе от 05.06.2017 на участие в аукционе по лоту №1 поступило и было допущено **3 заявки от:** В*** (рег.№ 1, поступила 02.05.2017); Б*** (рег.№13, поступила 30.05.2017); Е*** (рег.№17, поступила 30.05.2017).

В Протоколе о проведении открытого аукциона от 06.06.2017 определены результаты аукциона по лоту №1, согласно которому победителем аукциона признается участник №3 – Е*** в лице Е**** с ценой 16157,00 руб. в год.

Участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, является В*** (участник №1).

В пункте 7 указанного Протокола зафиксировано, что настоящий протокол с момента его подписания приобретает юридическую силу и является

документом, удостоверяющим право Е*** в лице Е**** на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 10:20:0060118:85 по цене 16157,00 руб. в год.

Также в данном протоколе имеется подпись представителя Е*** по доверенности – Е***, подтверждающая факт ознакомления с Протоколом и получения второго экземпляра на руки 06.06.2017.

Госкомитет письмом исх.№11230/12.4-21 от 13.06.2017 направил Е****, действующему в интересах Е*** проект договора аренды земельного участка с кадастровым номером 10:20:0060118:85 в 4-х экземплярах для рассмотрения и подписания.

Согласно отчету об отслеживании отправления с почтовым идентификатором №18503512662944, вышеуказанное письмо получено адресатом 01.07.2017.

По истечении 30 дней со дня направления победителю аукциона проектов договора аренды подписанный договор со стороны Е*** не был предоставлен в уполномоченный орган.

17.06.2017 Госкомитетом (уполномоченный орган) совместно с ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» (Организатор торгов) был составлен Протокол об уклонении победителя аукциона по лоту №1 Е*** от заключения договора.

На рассмотрении сведений представитель уполномоченного органа настаивала на включении Е*** в реестр недобросовестных участников, пояснила, что при проведении аукциона между собой конкурировали 3 участника, которые сделали большое количество шагов аукциона. По истечении срока, установленного на подписание договора победителем аукциона, уполномоченный орган направил предложение заключить договор участнику аукциона, сделавшему предпоследнее предложение о цене предмета аукциона – В***. Указанный участник принял решение о заключении договора, в настоящий момент договор находится на регистрации.

В соответствии с пунктом 21 статьи 39.12 ЗК РФ, организатором торгов удержан (не возвращен) задаток в размере 1087 рублей, внесенный Е***.

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).

В соответствии с пунктом 4 Порядка сведения, предусмотренные [пунктом 29](#) статьи 39.12 ЗК РФ (далее - сведения), за исключением сведений, указанных в [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 в соответствующий территориальный орган Федеральной антимонопольной 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) победителю 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 предоставления земельного участка в аренду для указанной цели (например, составленный организатором аукциона протокол об уклонении победителя аукциона от заключения договора, в котором содержатся сведения о месте, дате и времени его составления).

Обращение Госкомитета (вх.№3528 от 19.07.2017) о внесении в отношении Е*** 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 Е*** от заключения договора аренды земельного участка, Комиссия Карельского УФАС России усматривает признаки недобросовестного поведения участника аукциона – Е***.

В частности, Комиссия Карельского УФАС России учитывала следующие факты:

- Е*** была предоставлена возможность ознакомиться со всеми условиями договора аренды земельного участка, прежде чем подать заявку на участие в торгах. Подача Е*** заявки на участие в торгах свидетельствует о согласии участника с условиями договора, заключаемого по результатам проведения аукциона;
- Е*** не обжаловала действия Организатора торгов (содержание документации) до подведения итогов аукциона;
- согласно информации, размещенной на официальном сайте www.torgi.gov.ru, раздел антимонопольный контроль - Реестр недобросовестных участников аукционов в отношении земельных участков, в указанный реестр включена реестровая запись №РНУ.154-17 от 07.07.2017, свидетельствующая о включении Е*** в реестр недобросовестных участников аукционов.

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).

Е*** 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, запросов о целевом использовании земельного участка и прочее. Е*** 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.

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

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 Е*** (ИНН 7805****), предусмотренные пунктом 29 статьи 39.12 ЗК РФ, в связи с ее уклонением от заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :20:0060118:85, площадью 1210 кв.м., местоположение: Республика Карелия, Прионежский район, с. Деревянное (извещение №280417/18283703/01 от 28.04.2017 (лот № 1), аукцион на право заключения которого был проведен 06.06.2017.

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

заместитель
председателя
комиссии

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