

РЕШЕНИЕ

по делу № 04-16/1

25 октября 2022 года
Хабаровск

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению обращений о внесении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона (далее - Комиссия Управления) в составе:

Председатель Комиссии:

руководитель управления

Члены Комиссии:

начальник отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

главный специалист - эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции,

в отсутствие представителей:

- **Комитета по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре** Хабаровского края, извещенного о дате, времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом;

- гр*, извещенного о дате, времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом,

рассмотрев обращение Комитета по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края о включении гр* в реестр недобросовестных участников аукциона при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 27:22:0011601:601:706, предусмотренный Земельным кодексом Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), материалы дела № 04-16/1,

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступило обращение Комитета по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края (далее Комитет) о включении в реестр недобросовестных участников аукциона гр* , признанного победителем аукциона (извещение № 140722/0047466/01, лот № 3) на право заключения договора аренды земельного участка, в связи с уклонением от подписания договора.

15.07.2022 Комитетом по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru размещено извещение № 140722/0047466/01 о проведении открытого аукциона по лоту №3 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 27:22:0011601: 706, площадью 3212 кв.м., с видом разрешенного использования –Автомобильный транспорт, Коммунальное обслуживание, Объекты дорожного сервиса, Склады, Служебные гаражи, Спорт, Хранение автотранспорта, расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Вагонная, в зоне автомобильного транспорта (ТР-4).

Дата и время начала приема заявок: 18.07.2022 09:00

Дата и время окончания приема заявок: 11.08.2022 18:00

Начальная цена – 309 652, 86 руб.

Ежемесячная начальная цена 1 кв.м. – 8,0338 руб.

Шаг аукциона – 9 289 руб.

Дата проведения аукциона: 18.08.2022 16:15

Решением аукционной комиссии о перерыве в проведении аукциона по лоту № 3 от 18.08.2022 объявлен перерыв в проведении аукциона.

Продолжение аукциона назначено на 25.08.2022 в 17-00 (время местное).

Как следует из протокола № 3 рассмотрения заявок, на участие в

аукционе по лоту №3 поступили заявки гр* и гр* , которые признаны участниками аукциона.

Заявка № 241 на участие в аукционе подана 05.08.2022 гр* . лично; согласно чек-ордеру от 05.08.2022 задаток в размере 154 826,43руб. также оплачен гр* лично.

Согласно протоколу от 25.08.2022 № 3 о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка победителем признан гр* , размер ежегодной арендной платы по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, предложенный победителем аукциона, составляет 2 864 127,86 руб. В соответствии с пунктом 3 протокола срок заключения договора аренды: не ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», но не позднее 30-ти дней со дня направления победителю аукциона проекта договора.

Гр* о результатах аукциона уведомлен, что подтверждается его подписью в протоколе от 25.08.2022 № 3 о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Протокол размещен на сайте www.torgi.gov.ru 25.08.2022.

Согласно почтовому реестру Комитетом 01.09.2022 письмом № 10-16к/5745 (почтовый идентификатор 68102475000272) гр* направлен проект договора (в трех экземплярах) от 05.09.2022 № 12893/3 аренды земельного участка, договор необходимо было подписать и предоставить в Комитет по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края в течение 30 дней со дня направления.

Таким образом, срок подписания и предоставления договора в Комитет не позднее 03.10.2022 (с учетом выходных дней).

В соответствии с отчетом об отслеживании отправления с почтовым идентификатором 68102475000272, последнее вручено гр* 23.09.2022.

В течение 30 дней с даты направления договора аренды земельного участка с кадастровым номером 27:22:0011601:706 гр* в Комитет по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-

Амуре Хабаровского края не представил подписанные проекты данного договора. Документы, свидетельствующие о наличии объективных причин, послуживших основанием для отказа от заключения договора, гр* также не представил.

Согласно протоколу заседания аукционной комиссии об уклонении победителя от заключения договора по итогам аукциона № 9 от 05.10.2022 принято решение о признании гр* уклонившимся от заключения договора аренды в связи с тем, что договор аренды земельного участка с кадастровым № 27:22:0011601:706 в течение срока, установленного пунктом 25 статьи 39.12 Земельного кодекса, не подписан со стороны гр* и не представлен в Комитет по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края,

Комитет по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края просит на основании статьи 39.12 Земельного кодекса и 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 требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра (утв. приказом руководителя ФАС России от 14.04.2015 N 247/15) включить сведения о гр* в Реестр недобросовестных участников аукциона.

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

В соответствии с пунктом 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее - Земельный кодекс) 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 25 статьи 39.12 Земельного кодекса установлено, что если договор купли-продажи или договор аренды земельного участка в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона проектов указанных договоров не были им подписаны и представлены в уполномоченный орган, организатор аукциона предлагает заключить указанные договоры иному участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона.

В силу пункта 27 статьи 39.12 Земельного кодекса 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.

В случае, если победитель аукциона или иное лицо, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с п. 13, 14 или 20 ст. 39.12 Земельного кодекса 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 пп. 1 - 3 п. 29 ст. 39.12 Земельного кодекса, в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона (п. 30 ст. 39.12 Земельного кодекса).

Таким образом, согласно данной норме, победитель аукциона признается уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка в случае, если в сроки, предусмотренные статьей 39.12 Земельного кодекса, он не подписал и не представил уполномоченному

органу проект договора аренды земельного участка.

В соответствии с пунктом 34 статьи 39.12 Земельного кодекса порядок ведения реестра недобросовестных участников аукциона, в том числе требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра, устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

В целях реализации названного пункта приказом руководителя ФАС России от 14.04.2015 N 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 ведения реестра).

В рамках осуществления указанной функции при уклонении участников аукциона от заключения договоров по продаже земельного участка по результатам аукционов территориальный орган Федеральной антимонопольной службы России осуществляет проверку фактов уклонения участников аукционов на право заключения договоров продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в зависимости от действий, совершенных участниками аукциона при заключении договоров, и принимает решения о включении или не включении сведений об участниках в реестр недобросовестных участников аукциона.

Включение сведений о лице в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, по существу является санкцией за недобросовестное поведение участников аукционов, выражающееся в неправомерном нарушении положений Земельного кодекса.

Данный вывод согласуется с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 30.07.2001 N 13-П, постановлении от 21.11.2002 N 15-П, согласно которой меры государственного понуждения должны применяться с учетом характера совершенного правонарушения, размера причиненного вреда, степени вины правонарушителя, его имущественного положения и иных существенных обстоятельств. Применяемые государственными

органами санкции должны отвечать требованиям Конституции Российской Федерации, соответствовать принципу юридического равенства, быть соразмерными конституционно защищаемым целям и ценностям, исключать возможность их произвольного истолкования и применения.

Следовательно, при рассмотрении вопроса о признании участника аукциона уклонившимся от заключения договора уполномоченный орган исполнительной власти не должен ограничиваться формальным установлением факта нарушения закона, и обязан всесторонне исследовать все обстоятельства дела, дав оценку существенности нарушения, степени вины участника.

Из имеющихся материалов и документов следует, что в течение срока, установленного пунктом 25 статьи 39.12 Земельного кодекса, победителем аукциона гр* не подписан и не представлен в Комитет по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края договор аренды земельного участка.

Подав заявку на участие в аукционе (извещение № 140722/0047466/01, лот № 3) на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 27:22:0011601:706 гр* подтвердил свое намерение участвовать в Аукционе, а также дал согласие на условия аукциона, содержащиеся в информационном сообщении о проведении аукциона, статье 39.12 Земельного кодекса, взяв на себя обязательства в случае признания его победителем заключить с продавцом договор аренды земельного участка.

Таким образом, действия гр* , выразившиеся в подаче заявки на участие в Аукционе, а также в факте его участия в аукционе, по мнению Комиссии Управления, подтверждают тот факт, что гр* принято взвешенное и экономически обоснованное решение об участии в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 27:22:0011601:706 на тех условиях, которые указаны в информационном сообщении о проведении аукциона.

Гр* не представлено каких-либо доказательств, свидетельствующих о невозможности заключения договора аренды земельного участка по независящим от него обстоятельствам.

Исходя изложенного, Комиссия Управления приходит к выводу, что гр* необоснованно уклонился от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 27:22:0011601:706.

На дату заседания комиссии Хабаровского УФАС России доказательств подписания договора либо доказательств, свидетельствующих о

невозможности заключения договора аренды, гр* **не представлено.**

При таких обстоятельствах, оценив представленные доказательства в их взаимосвязи и совокупности, Комиссия Управления приходит к выводу о наличии оснований для внесения сведений о гр* . (ИНН) в Реестр недобросовестных участников аукциона.

На основании вышеизложенного, руководствуясь пунктом 27 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, п. 12 Порядка ведения реестра недобросовестных участников аукциона Комиссия Хабаровского УФАС России,

РЕШИЛА:

Включить сведения о гр * (ИНН) в реестр недобросовестных участников аукциона в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 27:22:0011601:706, площадью 3212 кв.м., с видом разрешенного использования – Автомобильный транспорт, Коммунальное обслуживание, Объекты дорожного сервиса, Склады, Служебные гаражи, Спорт, Хранение автотранспорта, расположен по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Вагонная, в зоне автомобильного транспорта (ТР-4) по результатам аукциона (извещение № 140722/0047466/01, лот № 3), дата проведения аукциона 25.08.2022.