

рассмотрев сведения, направленные Государственным казенным учреждением Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» (вх.№139 от 15.01.2019, далее - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами») в отношении Т вследствие отказа от заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :07:0010312:254, площадью 1500 кв.м., местоположение: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Сортавальское городское поселение, г. Сортавала, ш. Выборгское, вид разрешенного использования - «для индивидуального жилищного строительства». Территориальная зона «Ж-3. Зона индивидуальной жилой застройки») для включения в реестр недобросовестных участников аукциона, в отсутствие лица, в отношении которого поданы сведения, в присутствии представителей Организатора торгов -,

УСТАНОВИЛА:

ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» в реестр недобросовестных участников аукциона были представлены:

1. сведения в отношении участника аукциона – Т;

адрес регистрации:
ИНН;

2. дата проведения открытого аукциона: 23.11.2018 (извещение №191018/18283703/01 от 19.10.2018 (лот № 1), на сайте www.torgi.gov.ru.

Уведомлением о месте и времени рассмотрения сведений о недобросовестном участнике аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (от 17.01.2019 исх.№РНУ02-2019/124) рассмотрение сведений было назначено на 28.01.2019 в 12.00; Т надлежало представить в Карельское УФАС России письменные пояснения относительно причин уклонения от заключения рассматриваемого договора аренды земельного участка.

На момент рассмотрения сведений, - 28.01.2019 в Карельское УФАС России от Т каких-либо пояснений/возражений, обосновывающих ее отказ от заключения договора, не поступило.

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

На официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено информационное сообщение №191018/18283703/01 от 19.10.2018 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного на территории Сортавальского муниципального района.

Организатор торгов - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами».

Уполномоченный орган - Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия.

Прием заявок осуществлялся в период с 22.10.2018 по 22.11.2018.

Дата проведения аукциона - 23.11.2018.

ЛОТ 1. Предмет аукциона: Право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :07:0010312:254, вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства». Территориальная зона «Ж-3. Зона индивидуальной жилой застройки». **Ограничения и обременения:** установлены ограничения в использовании земельного участка в связи с его расположением в зоне регулирования застройки К4, предусмотренные Правилами землепользования и застройки Сортавальского городского поселения, утвержденными Решением LVIII сессии II созыва Совета Сортавальского городского поселения от 24.04.2013 №282. **Местоположение земельного участка:** Республика Карелия, Сортавальский

муниципальный район, Сортавальское городское поселение, г. Сортавала, ш. Выборгское. **Площадь земельного участка: 1500 кв.м. Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка: начальный размер годовой арендной платы - 43500,00 руб. «Шаг аукциона», который остается неизменным на протяжении всего аукциона: 1305 руб. Сумма задатка, вносимого для участия в аукционе: 8700,00 руб.**

Согласно Протоколу о проведении открытого аукциона от 23.11.2018 на участие в открытом аукционе по лоту №1 поступило и было допущено 2 заявки: от Т и А. Победителем аукциона признана Т, предложенная цена – 43 500 руб.

В пункте 6 указанного Протокола зафиксировано, что настоящий протокол с момента его подписания приобретает юридическую силу и является документом, удостоверяющим право Т на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010312:254 по цене 43 500 руб. в год.

Также в данном протоколе имеется подпись Т, подтверждающая факт ознакомления с Протоколом и получения ей второго экземпляра на руки 23.11.2018. Сопроводительным письмом исх.№ 52251/12.4-21 от 30.11.2018 уполномоченный орган направил Т проект договора аренды земельного участка в 4 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 течении тридцати дней со дня направления проекта указанного договора.

Согласно отчету об отслеживании отправления с почтовым идентификатором 18503530836716 вышеуказанное сопроводительное письмо с проектом договора аренды было получено адресатом 15.12.2018.

14.01.2019 уполномоченным органом совместно с ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» (Организатор торгов) был составлен Протокол об уклонении победителя аукциона по лоту №1 – Т от заключения договора.

На заседании комиссии Карельского УФАС России представители Организатора торгов настаивали на включении сведений в отношении Т в реестр недобросовестных участников аукциона. Указали, что в рамках телефонного разговора Т сообщила об отсутствии намерения заключать договор аренды земельного участка с КН 10:07:0010312:254 по цене 43 500 руб. в год.

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.

Обращение ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» (вх.№ 139 от 15.01.2019) о внесении в отношении Т 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 (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 Т от заключения договора аренды земельного участка, Комиссия Карельского УФАС России усматривает в его действиях признаки недобросовестного поведения.

В частности, Комиссия Карельского УФАС России учитывала следующие факты:

- Т была предоставлена возможность ознакомиться со всеми условиями договора аренды земельного участка, прежде чем подать заявку на участие в торгах. Подача Т 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;
- Т не обжаловал действия Организатора торгов;
- Т, делая предложение о начальной цене торга, должна был оценивать свои финансовые риски и возможности, связанные в последующей обязанностью по внесению арендных платежей; осознавать целесообразность заключения договора;
- Т не представила ни в адрес Организатора торгов/уполномоченного органа, ни в адрес Карельского УФАС России документов, подтверждающих изменение ее финансового положения (возникновение финансовых трудностей) на момент заключения договора аренды; возникновение иных обстоятельств, подтверждающих объективную невозможность заключения договора аренды земельного участка.

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.

В рассматриваемом случае бездействие Т в части заключения (подписания) договора аренды земельного участка, 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, 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 Т, предусмотренные пунктом 29 статьи 39.12 ЗК РФ, в связи с ее уклонением от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010312:254, площадью 1500 кв.м., местоположение: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Сортавальское городское поселение, г. Сортавала, ш. Выборгское, вид разрешенного использования - «для индивидуального жилищного строительства». Территориальная зона «Ж-3. Зона индивидуальной жилой застройки») (извещение №191018/18283703/01 от 19.10.2018 (лот № 1), на сайте www.torgi.gov.ru), аукцион на право заключения которого был проведен 23.11.2018.

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