

Комитет по управлению муниципальным имуществом Ленинск-Кузнецкого городского округа

<...>

<...>

«11» июля 2024 г. г. Кемерово

Резолютивная часть решения оглашена «08» июля 2024 г.

Решение в полном объеме изготовлено «11» июля 2024 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению обращений о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в составе:

Председатель комиссии: <...> - заместитель руководителя управления;

Члены комиссии: <...> - главный специалист - эксперт отдела контроля органов власти;

<...> - ведущий специалист -

эксперт отдела контроля органов власти;

В отсутствие представителей сторон, надлежащим образом уведомленных о дате, времени и месте рассмотрения, рассмотрев обращение о включении в реестр

недобросовестных участников аукциона сведений в отношении ИП <...> и материалы по обращению № 042/10/39.12 - 991/2024,

У С Т А Н О В И Л А:

24.06.2024 в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области поступило обращение Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации Ленинск-Кузнецкого городского округа (далее - КУМИ Ленинск-Кузнецкого городского округа) о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений об ИП <...>, которая уклонилась от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 42:26:0401003:1982, площадью 0,5001 га, местоположение: Кемеровская область Кузбасс, г. Ленинск-Кузнецкий, на юго-восток в 44 метрах от жилого дома №7 по ул. Магаданная, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - складские площадки (извещение № 21000014730000000105, лот №2).

Уведомлением от 25.06.2024 № НК/5518/24 рассмотрение обращения было назначено на 08.07.2024 г. на 14 часов 00 минут участники были надлежащим образом уведомлены о дате, времени и месте рассмотрения обращения.

Комиссией Кемеровского УФАС России были проанализированы материалы, предоставленные в заседание комиссии, и установлено следующее:

21.02.2024 КУМИ администрации Ленинск-Кузнецкого городского округа на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru разместил информация о проведении 23.03.2024 на электронной площадке (АО «Сбербанк-АСТ») аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 42:26:0401003:1982, площадью 0,5001 га, местоположение: Кемеровская область-Кузбасс, г. Ленинск-Кузнецкий, на юго-восток в 44 метрах от жилого дома №7 по ул. Магаданная, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - складские площадки (извещение № 21000014730000000105, лот №2).

Начальная цена - 97 600 руб.;

Шаг аукциона - 2 900 руб. (2,97%);

Дата и время начала подачи заявок - 21.02.2024 16:00 (МСК+4);

Дата и время окончания подачи заявок - 20.03.2024 16:00 (МСК+4);

Дата проведения торгов - 25.03.2024 10.00 (МСК+4);

Размер задатка - 19 520,00 руб. (20,00 %)

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе от 22.03.2024 (лот №2) было подано 2 заявки от <...> (ИНН 366504093379), представитель <...> и ИП <...> (ИНН 366221633143), 1 претендент на участие в торгах допущен к участию в аукционе и признан его участником - ИП <...>. Дата проведения аукциона 25.03.2024 г.

Таким образом, победителем аукциона признана ИП <...>

16.04.2024 ИП <...> в личном кабинете посредством штатного интерфейса универсальной торговой платформы АО «Сбеванка-АСТ» торговой секции «Приватизация, аренда и продажа прав» был направлен договор для подписания в течение 30 дней со дня направления.

16.05.2024 в личный кабинет Комитета по управлению муниципальным имуществом Ленинск-Кузнецкого городского имущества (в день окончания подписания договора) поступило заявление от ИП <...> с требованием о внесении изменений в договор аренды земельного участка в части смены арендатора в связи с тем, что она не имела электронно-цифровой подписи для участия в аукционе от ИП <...> и соответственно имела право участвовать в аукционе только как физическое лицо.

Комитет по управлению муниципальным имуществом Ленинск-Кузнецкого городского имущества рассмотрел данное заявление и направил ответ о невозможности внесения изменений в договор в части смены арендатора, так как это противоречит условиям аукционной документации, также указал на необходимость подписать проект договор аренды земельного участка в течение трех рабочих дней.

В установленный срок ИП <...> договор аренды земельного участка подписан не был.

Пунктом 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ установлено, что 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.

Если договор купли-продажи или договор аренды земельного участка, а в случае, предусмотренном пунктом 24 настоящей статьи, также договор о комплексном освоении территории 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 (пункт 25 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации). Пунктом 27 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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.

Задатки, внесенные лицами, не заключившими в установленном настоящей статьей порядке договора купли-продажи или договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанных договоров, не возвращаются (пункт 21 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 30 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

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 (пункт 34 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ).

В соответствии с частью 8 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 (далее – Порядок), утвержденного Приказом ФАС от 14.04.2015 г. № 247/15, рассмотрение обращения осуществляется комиссией, созданной на основании приказа руководителя Федеральной антимонопольной службы или ее территориального органа (далее - комиссия), в течение 10 рабочих дней с даты регистрации сведений и документов в центральном аппарате Федеральной антимонопольной службы или ее территориальном органе с участием представителей уполномоченного органа и представителей лица, сведения о котором направлены уполномоченным органом

для включения в реестр.

Реестр недобросовестных участников аукциона служит инструментом, обеспечивающим реализацию целей регулирования отношений, определенных в статье 39.12 ЗК РФ, для осуществления добросовестной конкуренции и предотвращения злоупотреблений в сфере земельных отношений, следовательно, является механизмом защиты для органов власти и управления от недобросовестных действий участников (исполнителей).

Основанием для включения в реестр недобросовестных участников аукциона является уклонение лица от заключения договора или от исполнения условий договора, которое предполагает его недобросовестное поведение, совершение им умышленных действий (бездействия) в противоречие требованиям статьи 39.12 ЗК РФ, в том числе приведшее к невозможности заключения договора с этим лицом как с лицом, признанным победителем аукциона, и нарушающее права организатора аукциона относительно условий (выявленных им как лучшие) и срока исполнения договора, при условии соблюдения организатором аукциона порядка проведения аукциона, установленного статьей 39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации. Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения. Таким образом, под недобросовестностью понимается совершение умышленных действий, направленных на уклонение от подписания договора.

Частью 12 Порядка предусмотрено, что по результатам рассмотрения обращения комиссия выносит решение о включении в реестр сведений или об отказе во включении в реестр сведений.

Установлено, что несмотря на то, что ИП <...> была признана победителем аукциона (извещение № 21000014730000000105, лот №2), договор аренды на земельный участок с кадастровым 42:26:0401003:1982, площадью 0,5001 га, в установленные законодательством Российской Федерации сроки подписан ей не был.

В ходе рассмотрения обращения № 042/10/39.12-991/2024 не представлены доказательства, а также не установлены факты, свидетельствующие о том, что указанные выше события возникли по независящим от ИП <...> обстоятельствам.

Бездействие ИП <...>, выразившееся в неподписании договора аренды земельного участка с 42:26:0401003:1982, площадью 0,5001 га, местоположение: Кемеровская область Кузбасс, г. Ленинск-Кузнецкий, на юго-восток в 44 метрах от жилого дома №7 по ул. Магаданная, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - складские площадки (извещение № 21000014730000000105, лот №2), свидетельствует о ненадлежащем исполнении данным субъектом правоотношений своих обязанностей как победителя торгов.

Комиссия приходит к выводу о недоказанности ИП <...> обстоятельств, подтверждающих невозможность подписания договора аренды соответствующего земельного участка.

ИП <...> действовала неосмотрительно и не предприняла надлежащих мер для исключения возможности наступления для нее неблагоприятных последствий, что свидетельствует о ее пренебрежительном отношении к правоотношениям,

связанным с заключением договоров аренды земельных участков по результатам торгов.

При таких обстоятельствах, оценивая все имеющиеся факты, комиссия антимонопольного органа приходит к выводу о том, что сведения в отношении ИП <...> в соответствии с частью 27 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации подлежат включению в реестр недобросовестных участников аукциона.

Ведение реестра недобросовестных участников аукциона является одним из средств, позволяющих организатору торгов или уполномоченному органу обеспечить реализацию принципа ответственности за результативность по распоряжению земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, эффективность проведения данных торгов. Указанная мера прямым образом затрагивает права уполномоченного органа в будущем, поскольку участие таких участников в последующих торгах не позволит уполномоченному органу с оптимальными издержками добиться «заданных результатов», приведет к неэффективному использованию бюджетных средств. Ведение реестра недобросовестных участников аукциона обеспечивает реализацию данного публичного интереса. Участники же гражданско-правовых отношений по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права, при этом их добросовестность, а также разумность действий предполагается.

Комиссией Кемеровского УФАС России проверено соблюдение процедуры направления проекта договора аренды в адрес победителя аукциона, предусмотренной Земельным кодексом РФ, и установлено, что уполномоченным органом данная процедура была соблюдена.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и Приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 «О порядке 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 требованиях к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра», комиссия Кемеровского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Включить сведения об ИП <...> (<...>, ИНН: 366221633143) в реестр недобросовестных участников аукциона в связи с уклонением от подписания договора аренды земельного участка сроком на два года.

2. Сведения, предусмотренные пунктом 2 данного решения, исключаются из реестра недобросовестных участников аукциона по истечении двух лет со дня их внесения в реестр недобросовестных участников аукциона.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

<...>

2024-7924