

миссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в  
ставе: <...>.

иссмотрев сведения, направленные организатором торгов - Территориальным  
равлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в  
спублике Карелия (далее - ТУ Росимущества в РК) в отношении ООО «Цветочное», в  
едствие отказа от подписания договора аренды земельного участка, находящегося в  
деральной собственности, из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи,  
идиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической  
ятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения,  
адастровым номером 10:07:0020401:86, площадью 1143 кв.м, расположенный по  
ресу: Республика Карелия, г.Сортавала сроком на 5 лет по результатам аукциона  
звещение №200916/2641208/01, сайт [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), в отсутствии лиц, участвующих в  
исмотрении сведений (до отложения заседания комиссии по рассмотрению  
едений присутствовали представитель ТУ Росимущества в РК, представитель ООО  
еточное» - Варья В.А.,

#### УСТАНОВИЛА:

Росимущества в РК для включения в реестр недобросовестных участников аукциона  
или представлены:

1. сведения в отношении участника аукциона ООО «Цветочное» (<...>);
2. сведения в отношении учредителей:

омпания с ограниченной ответственностью «Келлан Лимитед», место нахождения: <...>;

...>, <...>.

информация о дате проведения аукциона на право заключения договора аренды  
мельного участка (КН 10:07:0020401:86) - 27.10.2016 (извещение №200916/2641208/01,  
йт [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

ссмотрение сведений было назначено на 17.01.2017 в 14 часов 30 минут.

целях получения дополнительных документов, направления запроса в ФГКУ  
сгранстрой и привлечения участника аукциона, сделавшего предпоследнее  
едложение о цене предмета аукциона (ОА «КАПО Дьютти Фри»), руководствуясь  
нктом 11 Порядка ведения реестра недобросовестных участников аукциона,  
зержденного Приказом ФАС России от 14.04.2015 №247/15, Комиссией Карельского  
)АС России принято решение об отложении рассмотрения сведений до 31.01.2017 15  
сов 45 минут.

оде рассмотрения представленных документов, Комиссией Карельского УФАС  
ссии установлено следующее.

и официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено информационное сообщение  
200916/2641208/01 от 20.09.2016 о проведении аукциона на право заключения  
говора аренды земельного участка с кадастровым номером 10:07:0020401:86,

ходящегося в федеральной собственности, расположенного по адресу: Республика Карелия, г.Сортавала.

огласно информационному сообщению, организатор торгов - ТУ Росимущества в РК  
л.Анохина, д.29А, г.Петрозаводск, Республика Карелия, 185000, [tu10@rosim.ru](mailto:tu10@rosim.ru)).

нование проведения аукциона - Распоряжение ТУ Росимущества в РК от 19.09.2016  
111/Рп о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного  
астка, находящегося в федеральной собственности.

едмет аукциона - право на заключение договора аренды земельного участка,  
ходящегося в федеральной собственности, сроком на 5 лет.

кцион является открытым по составу участников и по форме подачи предложений о  
измере годовой арендной платы.

тегория земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи,  
идиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической  
ательности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

зрешенное использование - Торговые объекты (магазины беспошлинной торговли).

**ерриториальная зона - ТЗ. Зона объектов таможи.**

ичальный размер ежегодной арендной платы 143788,00 руб.

лг аукциона (величина повышения начального размера годовой арендной платы) - 4313  
б. 00 коп.

змер задатка - 143788 руб. 00 коп. (срок внесения - до 21.10.2016).

ием заявок осуществляется с 26.09.2016 по 24.10.2016.

ита определения участников аукциона - с 16.00 24.10.2016 до 17.00 25.10.2016.

ита и время проведения аукциона - 27.10.2016 в 15.00.

огласно Протоколу №1 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 24.10.2016 на  
астие в аукционе до окончания срока подачи заявок поступило **5 заявок**: ООО «Истор-  
релия» (рег.№1, вх.от 29.09.2016); ООО «Цветочное» (рег.№2, вх. от 07.10.2016); АО  
АПО Дьюти Фри» (рег.№3, вх. от 14.10.2016), ООО «Дьюти Фри Маркет» (рег.№4, вх. от  
.10.2016) и ООО «ВАЦ» (рег.№5, вх. от 18.10.2016).

ивки всех претендентов соответствовали требованиям аукционной документации;  
етендентов, не допущенных к участию в аукционе, не имелось.

ротоколе №2 об итогах аукциона от 28.10.2016 отражено, что участниками аукциона  
изнаны: ООО «Истор-Карелия», ООО «Цветочное», АО «КАПО Дьюти Фри», ООО «Дьюти  
и Маркет» и ООО «ВАЦ».

оде аукциона участниками аукциона заявлены следующие размеры ежегодной  
ендной платы (предпоследнее и наибольшее предложение): АО «КАПО Дьюти Фри» -  
3647141,00 руб. (предпоследнее предложение), ООО «Цветочное» - 250880043,00 руб.  
ибольшее предложение). Решением комиссии победителем аукциона признан  
астник №2 - ООО «Цветочное», предложившее наибольший размер ежегодной  
ендной платы за земельный участок.

протокол об итогах аукциона был составлен Организатором торгов 28.10.2016.

Порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности установлен статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно пункту 20 статьи 39.12 ЗК РФ 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, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона.

21.11.2016 года в Карельское УФАС России поступила жалоба от одного из участников аукциона - ООО «Дьюти Фри Маркет» (вх. №4872) на действия организатора торгов - ТУ Росимущества в РК при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, с кадастровым номером 10:07:0020401:86 (извещение №200916/2641208/01, сайт [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), в связи с чем на основании статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» Организатору торгов было направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов (запрет на заключение договора) до рассмотрения жалобы по существу.

По результатам рассмотрения жалобы Карельским УФАС России было вынесено решение от 22.11.2016 №04-45/54-2016, жалоба Общества признана необоснованной.

При рассмотрении указанной жалобы также присутствовали представители ООО «Цветочное», которые указывали на отсутствие в действиях ТУ Росимущества в РК нарушений порядка проведения торгов; особо отметили, что из содержания аукционной документации было совершенно очевидно, что предметом торгов является земельный участок, находящийся в особой зоне - зоне объектов таможни с разрешенным использованием под магазин беспошлинной торговли. Организатор торгов указал в вещении все сведения, предусмотренные статьей 39.11 ЗК РФ, у каждого участника торгов была возможность делать шаги аукциона. Вопросы, связанные с дальнейшим сотрудничеством магазина и получением согласований/разрешений выходят за пределы процедуры проведения обжалуемого аукциона (указанная позиция победителя торгов отражена в Решении Карельского УФАС России от 22.11.2016 №04-45/54-2016).

21.11.2016 (снятие приостановки проведения торгов) письмом исх. №4432 ТУ Росимущества в РК направило ООО «Цветочное» подписанный проект договора аренды земельного участка (КН 10:07:0020401:86). Письмо вручено адресату 30.11.2016 (согласно соответствующему уведомлению).

Письмом от 01.12.2016 исх.№446/16 ООО «Цветочное» уведомило ТУ Росимущества в РК о возможности подписания в срок до 23.12.2016 договора аренды земельного участка (КН 10:07:0020401:86) в связи с неполучением допуска в МАПП «Вяртсиля» для проведения предварительных строительных и проектных изысканий.

ТУ Росимущества в РК письмом от 07.12.2016 №4696 сообщило об отсутствии в настоящий момент обстоятельств, препятствующих или освобождающих ООО «Цветочное» от обязанности подписать договор аренды земельного участка с КН 10:07:0020401:86.

В свою очередь, ООО «Цветочное» направило в адрес ТУ Росимущества в РК письмом от

.12.2016 №455/16 договор аренды с протоколом разногласий к нему от 12.12.2016.

в связи с тем, что протокол разногласий от 12.12.2016 содержал предложение о включении договора на условиях, не соответствующих аукционной документации и требованиям законодательства (отдельные положения), письмом от 15.12.2016 №4832 ТУ Росимущества в РК направило Обществу протокол согласования разногласий от 12.2016.

ОО «Цветочное» протокол согласования разногласий от 15.12.2016 не подписало и направило в ТУ Росимущества в РК протокол разногласий от 19.12.2016 в новой редакции, ставшая на изменениях в пункт 2.1. договора аренды.

Росимущества в РК уведомило ООО «Цветочное» письмом от 21.12.2016 №4936 о том, что изложение пункта 2.1 договора аренды в редакции протокола согласования разногласий от 19.12.2016 изменяет изложенное в аукционной документации содержание пункта по существу (в части начала течения срока аренды) и, следовательно, нарушает права иных лиц, участвовавших в торгах и не признанных победителями, поэтому считает невозможным подписание протокола согласования разногласий от 19.12.2016 и настаивает на сохранении условий п.2.1. договора аренды в редакции аукционной документации.

ОО «Цветочное», как победитель аукциона, не обеспечило подписание договора аренды в срок до 23.12.2016, в связи с чем ТУ Росимущества в РК направлены в адрес рельского УФАС России соответствующие сведения в отношении ООО «Цветочное» о включении указанного лица в реестр недобросовестных участников аукциона.

Согласно [пункту 25 статьи 39.12](#) ЗК РФ, 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 правления победителю аукциона проектов указанных договоров** не были им подписаны и представлены в уполномоченный орган, организатор аукциона предлагает ключить указанные договоры иному участнику аукциона, который сделал последнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем 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 ключаются 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).

Согласно пункту 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

полнительной 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 и 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 имени его составления).

Обращение ТУ Росимущества в РК (вх.№5857 от 29.12.2016) о внесении в отношении ООО «Цветочное» сведений в реестр недобросовестных участников аукциона соответствует требованиям, установленным статьей 39.12 ЗК РФ, Порядком ведения реестра добросовестных участников аукциона.

На заседании Комиссии по рассмотрению сведений о недобросовестном участнике аукциона представитель ТУ Росимущества в РК сообщила, что земельный участок с КН 10:07:0020401:86 был образован в результате раздела земельного участка с КН 10:07:0020401:16, принадлежащего на праве собственности РФ и на праве постоянного (бессрочного) пользования ФГКУ Росгранстрой. Схема расположения указанного земельного участка на кадастровом плане территории была утверждена распоряжением ТУ Росимущества в РК от 07.07.2015 №91/п во исполнение поручения Росимущества от 02.06.2015 №КБ-1014/04 и с согласия ФГКУ Росгранстрой от 26.03.2015 АК-2209/12. После постановки соответствующего земельного участка на кадастровый учет ФГКУ Росгранстрой подтвердило согласие на размещение на вновь образованном земельном участке магазина беспрошлиной торговли в обращении №ВК-1108/12 от 02.02.2016, направленном в ТУ Росимущества в РК вместе с заявлением об отказе от права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок с КН 10:07:0020401:86 и письмом Росграницы от 05.02.2016 №ЮБ-700/07, подтверждающим согласие на отказ. На основании указанного волеизъявления правообладателя распоряжением ТУ Росимущества в РК от 22.03.2016 право постоянного (бессрочного) пользования ФГКУ Росгранстрой на земельный участок с КН 10:07:0020401:86 было прекращено.

В связи с вышеизложенным представитель ТУ Росимущества в РК считает, что отказ Санкт-Петербургского филиала ФГКУ Росгранстрой ООО «Цветочное» в допуске на земельный участок не является основанием для отказа победителя аукциона в

ключении договора аренды земельного участка; действия филиала ФГКУ Росгранстрой могут быть обжалованы в судебном порядке после подписания договора земельного участка, где ТУ Росимущества в РК готово выступить на стороне ООО «Цветочное», в случае недопуска ООО «Цветочное» на территорию земельного участка после подписания договора, ТУ Росимущества в РК произведет перерасчет арендной платы до урегулирования возникших проблем (допуска на земельный участок).

Также представитель ТУ Росимущества в РК пояснила, что в соответствии с пунктом 21 статьи 39.12 ЗК РФ, организатором торгов удержан задаток в размере 143788 руб. 00 п., внесенный ООО «Цветочное». Письмом исх.№196 от 18.01.2017 организатор торгов предложил заключить договор участнику аукциона, сделавшему последнее предложение о цене предмета аукциона – АО «Капо Дьюти Фри». Письмом исх.№43 от 27.01.2017 АО «Капо Дьюти Фри» проинформировало ТУ Росимущества в РК о неготовности в настоящий момент заключить договор аренды в отношении рассматриваемого земельного участка.

Письмом (исх.№27/17 от 10.01.2017, вх.№232 от 18.01.2017) ООО «Цветочное» направило в Уральское УФАС России пояснения по факту неподписания договора аренды земельного участка, указав на следующие обстоятельства:

1. Северо-Западная дирекция ФГКУ Росгранстрой отказала в выдаче пропусков на территорию МАПП «Вяртсиля» подрядной организации для проведения проектных и изыскательных работ на основании того, что данный земельный участок может быть использован при реконструкции МАПП «Вяртсиля»;
2. Один из участников торгов - ООО «Дьюти Фри Маркет» после отклонения его жалобы антимонопольным органом, направило иск в арбитражный суд, заседание которого было назначено на 09.01.2017.

Не имея четкого решения по данным вопросам, Общество сочло невозможным подписание акта приема-передачи земельного участка 23 декабря 2016 года, а согласовать другую дату с ТУ Росимущества в РК не удалось.

Письмом (исх.№6/н от 27.01.2017, вх.№464 от 27.01.2017) ООО «Цветочное» дополнительно сообщило, что после завершения аукциона Общество заключило договор №1427 от 03.11.2016 с проектной организацией ООО «Инженерный центр Штрих» на изготовление проекта строительства магазина беспопылинной торговли на рассматриваемом земельном участке. В процессе проектирования выяснилось, что при формировании участка не были выполнены работы по обозначению участка на местности (не были установлены межевые знаки). Для выполнения указанных работ, ООО «Цветочное» заключило договор на выполнение кадастровых работ с ООО «Земля Плюс».

Поскольку земельный участок с КН 10:07:0020401:86 находится на автомобильном пункте пропуска через государственную границу РФ, ООО «Цветочное» обратилось в ФГКУ Росгранстрой Санкт-Петербургский филиал за получением пропусков для прохода на МАПП «Вяртсиля» работников Общества и представителей подрядных организаций.

Ввиду отказа Санкт-Петербургского филиала ФГКУ Росгранстрой в выдаче пропусков, проектные работы по договору №1427 от 03.11.2016 с ООО Инженерный центр «Штрих» были прекращены на рабочей стадии.

Также ООО «Цветочное» указало, что точки подключения к коммуникациям находятся в 3,5 м от земельного участка и для проведения трубопроводов потребовалось бы пересечение трасс железной дороги, трех нерестовых рек, а также проложить около 1 км по дворовым территориям частного жилого фонда. Предварительная стоимость

работ по справкам Водоканала составит более 100 000 000. Данные обстоятельства делают указанные технические условия невыполнимыми.

ОО «Цветочное» считает невозможным ни для какого инвестора заключить договор аренды на предложенных условиях.

Знанием для включения в реестр недобросовестных участников аукциона является такое уклонение лица от заключения договора, которое предполагает добросовестное 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 меренном уклонении от заключения договора.

Учитывая все обстоятельства и причины, связанные с отказом от заключения договора аренды земельного участка, Комиссия Карельского УФАС России усматривает признаки добросовестного поведения участника аукциона - ООО «Цветочное».

В частности, Комиссия Карельского УФАС России учитывала следующие факты:

ОО «Цветочное» принимало участие в аукционе и в случае несогласия с порядком его проведения, несоответствием информации, указанной Организатором торгов, требованиям ЗК РФ, имело возможность обжаловать указанные действия в уполномоченный орган. Вместе с тем, представители Общества не воспользовались своим правом, а при обжаловании действий организатора торгов иным участником ООО «Дьюти Фри Маркет») напротив указали, что не усматривают в действиях ТУ симущества в РК каких либо нарушений, что организатор торгов указал в извещении о проведении торгов сведения, предусмотренные статьей 39.11 ЗК РФ (в том числе сведения, касающиеся заключения к коммуникациям, все технические условия подключения).

Каждый 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 отказа от подписания договора. ЗК РФ не предусмотрены ни возможность отказа от заключения договора, ни возможность внесения в него изменений вследствие осознания победителем аукциона экономической нецелесообразности договора или получения сведений о возможном отводе действий со стороны третьих лиц; также действующим законодательством не предусмотрена возможность отсрочки подписания договора.

Знание Санкт-Петербургского филиала ФГКУ Росгранстрой, как лица, не имеющего каких прав на земельный участок с КН 10:07:0020401:86, изложенное в письме от 11.11.2016 исх.№3399-06-16, не является объективной причиной для неподписания победителем аукциона договора аренды земельного участка.

ОО «Цветочное», действуя добросовестно, могло заключить договор аренды с ТУ симущества в РК с последующим предъявлением требований (претензий) к организатору торгов как арендодателю в случае невозможности использования

ъекта аренды.

лее того, представитель Организатора торгов указала, что ТУ Росимущество в РК гово выступить на стороне ООО «Цветочное», в случае недопуска ООО «Цветочное» (в тусе арендатора) на территорию земельного участка после подписания договора, кже ТУ Росимущества в РК произведет перерасчет арендной платы до урегулирования зникших проблем (обеспечения допуска на земельный участок).

лучае подписания договора аренды земельного участка ООО «Цветочное» как ендатор могло предъявить требования к Санкт-Петербургскому филиалу ФГКУ сгранстрой в части необоснованного препятствования в допуске на земельный асток, в части препятствования осуществлению хозяйственной деятельности. Также щество могло обратиться в ФГКУ Росгранстрой на предмет оценки правомерности йствий Санкт-Петербургского филиала ФГКУ Росгранстрой, потребовать направления филиал информации о согласовании выделения земельного участка в МАПП Вяртсиля д строительство магазина беспошлинной торговли.

и рассмотрении сведений представитель ООО «Цветочное» сообщил, что Общество не рещалось в ФГКУ Росгранстрой, а направляло запросы только в его филиал.

миссия Карельского УФАС России установила, что ООО «Цветочное» направляло в нкт-Петербургский филиал ФГКУ Росгранстрой письмо от 24.11.2016 №436/15 и олнение к нему от 28.11.2016 №441/16, в котором ходатайствовало об оформлении изовых пропусков на лиц и постоянные пропуска на транспорт для входа (выхода) в томобильные пункты пропуска через государственную границу РФ МАПП «Вяртсиля» я производства кадастровых работ на земельном участке с кадастровым номером :07:00220401:86 сотрудникам ООО «Земля Плюс» в соответствии с договором нтрактом) с от 12.11.2016 № б/н. (пропуск на срок с 28.11.2016 по 02.12.2016).

и этом, в указанном запросе (дополнении к нему) ООО «Цветочное» не обозначало бя в качестве законного правообладателя спорного земельного участка ендатора); Обществом была представлена лишь копия протокола об итогах кциона.

твет на указанное обращение Санкт-Петербургский филиал ФГКУ Росгранстрой сьмом от 30.11.2016 исх.№3399-06-16 сообщило ООО «Цветочное» об отсутствии у лиала информации о согласовании выделения рассматриваемого земельного астка в МАПП Вяртсиля под строительство магазина беспошлинной торговли с ФГКУ сгранстрой. Также в письме указано, что организация и строительство магазина :спошлинной торговли в пункте пропуска осложнит выезд транспортных средств из нкта пропуска; кроме того, осуществлена реконструкция сопредельного пункта опуска Ниирала, с увеличением полос движения, что предполагает возможную :конструкции МАПП Вяртсиля.

держание указанного письма не свидетельствует о невозможности использования мельного участка по прямому назначению, указывается лишь на отсутствие у филиала ответствующей информации.

миссия Карельского УФАС России направила в адрес ФГКУ Росгранстрой запрос осительно содержания вышеуказанного ответа Санкт-Петербургского филиала.

ГКУ Росгранстрой письмом от 31.01.2017 сообщило, что в соответствии с споряжением Правительства Российской Федерации от 24.06.2008 №907-р измещение магазина беспошлинной торговли как вид хозяйственной деятельности

жет осуществляться в пределах автомобильных пунктов пропуска через государственную границу РФ.

огласование Росграницы от 25.02.2015 №КБ-1.014/04 на размещение магазина беспошлинной торговли в МАПП Вяртсиля было получено на основании позиции государственных контрольных органов (письмо ПУ ФСБ России от 07.09.2012 21/103/1/7/5083 и письмо Карельской таможни от 18.05.2015 №18- 09/08244) о том, что размещение магазина беспошлинной торговли не должно противоречить действующему законодательству и Технологической схеме организации пропуска через государственную границу Российской Федерации, а также препятствовать осуществлению государственного контроля и движению автомобильного транспорта.

оследствии на основании изданного Распоряжения ТУ Росимущества в РК от 22.03.2016 38/Рп право постоянного (бессрочного) пользования ФГКУ Росгранстрой в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:07:0020401:86 прекращено, что также подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 11.01.2017 № 10/000/003/2017-184.

соответствии со статьей 23 Закона Российской Федерации от 01.04.1993 №4730-1 (ред. 03.07.2016) «О Государственной границе Российской Федерации» (далее - Закон) въезд в пункты пропуска через Государственную границу Российской Федерации и выезд из них лиц и транспортных средств, а также ввоз и вывоз грузов, товаров и животных осуществляются в специально выделенных для этих целей местах по пропускам, выдаваемым администрацией аэропортов, аэродромов, морских, речных портов, железнодорожных, автомобильных вокзалов и станций, других транспортных предприятий по согласованию с пограничными органами.

итывая изложенное, ФГКУ Росгранстрой полагает целесообразным ООО «Цветочное», как победителю аукциона, обратиться в адрес Пограничного управления по Республике Карелия ФСБ России за получением актуальной позиции на предмет возможности размещения магазина беспошлинной торговли в указанном месте без ущерба для обеспечения деятельности государственных контрольных органов в пункте пропуска, с целью последующего доступа представителей ООО «Цветочное» для использования указанного земельного участка.

одновременно ФГКУ Росгранстрой отметило, что мнение Санкт-Петербургского филиала, изложенное в письме от 30.11.2016 №3399-06-16, не отражает позицию Центрального аппарата ФГКУ Росгранстрой и составлено без актуализированной позиции государственных контрольных органов.

и решении вопроса о включении или не включении в реестр недобросовестных участников важную роль играют обстоятельства, послужившие причиной нарушения, заключающегося в неисполнении договора аренды земельного участка).

и рассмотрении вопроса о недобросовестности действий участника аукциона полномочный 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, нанесенный организатору аукциона.

лонение от заключения договора может выражаться как в совершении преднамеренных (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.

рассматриваемом случае неоднократное направление протокола разногласий с требованием об изменении условий договора без учета требований законодательства, его поведение заявителя, оцениваемое в совокупности, в том числе в части исполнения требований статьи 39.12 ЗК РФ, свидетельствует о недобросовестном ведении участника аукциона, направленном на уклонение от подписания договора, личной его вины в неподписании договора (уклонении от заключения), экономического ущерба, причиненного Российской Федерации в результате незаключения данного договора (неполучения арендных платежей, размер которых сформировался на торгах).

Кроме того, Комиссия Карельского УФАС России учитывала тот факт, что при рассмотрении жалобы ООО «Дьюти Фри Маркет» ООО «Цветочное» продекларировало готовность подписать договор аренды земельного участка без внесения в него каких-либо изменений и дополнений.

Реестр недобросовестных участников аукциона с одной стороны является специальной мерой ответственности, установленной законодателем в целях обеспечения исполнения обязательств 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 том 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 об ООО «Цветочное», предусмотренные пунктом 29 статьи 39.12 ЗК РФ, в связи с его уклонением от заключения договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, кадастровым номером 10:07:0020401:86, площадью 1143 кв.м, расположенный по адресу: Республика Карелия, г.Сортавала, аукцион на право заключения которого был проведен 27.10.2016.

С датой включения сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении ООО «Цветочное» считать датой размещения указанных сведений на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.gov.ru).

Председатель  
Комиссии

\_\_\_\_\_

Члены Комиссии

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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