

РЕШЕНИЕ

по делу № 004/10/39.12-172/2024 о включении сведений
в реестр недобросовестных участников аукциона

г. Горно-Алтайск

Резолютивная часть решения оглашена «29» мая 2024г.

В полном объеме решение изготовлено «03» июня 2024г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению обращений исполнительных органов власти или органов местного самоуправления на 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 (далее – Комиссия УФАС по РА), в составе:

«...»,

в присутствии «...», с участием по видео-конференц-связи представителя администрации МО «Усть-Коксинский район» «...», рассмотрев обращение Администрации МО «Усть-Коксинский район» о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о «...» в связи с уклонением победителя электронного аукциона № 22000014560000000104 (лот №2) от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 04:08:080101:1551, находящегося в муниципальной собственности, расположенного по адресу: Республика Алтай, Усть-Коксинский муниципальный район, Катандинское сельское поселение, с. Катанда, ул. Луговая, земельный участок 11 площадью 1990 кв.м., для индивидуального жилищного строительства,

УСТАНОВИЛА:

Администрация МО «Усть-Коксинский» 20.05.2024 (вх. №1929-ЭП/24) представила в УФАС по РА в соответствии с пунктом 30 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и приказом ФАС России от 14.04.2015г. № 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 требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра» для включения в реестр недобросовестных участников аукциона сведения в отношении «...».

Заседание Комиссии УФАС по РА назначено на 29.05.2024г.

Комиссия УФАС по РА, рассмотрев представленные документы по факту уклонения победителя электронного аукциона № 22000014560000000104 (лот №2) от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 04:08:080101:1551, находящегося в муниципальной собственности, расположенного по адресу: Республика Алтай, Усть-Коксинский муниципальный район, Катандинское сельское поселение, с. Катанда, ул. Луговая, земельный участок 11 площадью 1990 кв.м., для индивидуального жилищного строительства, установила следующее.

Администрация МО «Усть-Коксинский» 29.02.2024 разместила на ГИС торги (torgi.gov.ru) извещение о проведении электронного аукциона №22000014560000000104 на право заключения договоров аренды земельных участков (2 лота).

Согласно извещению №22000014560000000104 (лот №2):

- начальная цена предмета торгов – 84376,00 руб. (размер ежегодной арендной платы);
- срок подачи заявок – с 29.02.2024 по 22.03.2024;
- дата и время проведения аукциона – 29.03.2024.

Согласно протоколу о результатах аукциона №U22000014560000000104-3 от 01.04.2024 победителем аукциона по лоту №2 признана «...» с предложенной ценой 761876,00 руб.

Протокол о результатах аукциона №U22000014560000000104-3 от 01.04.2024 размещен Администрацией МО «Усть-Коксинский район» 01.04.2024 на ГИС торги (torgi.gov.ru).

Согласно пункту 11 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации по результатам проведения электронного аукциона не допускается заключение договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договора аренды такого участка ранее чем через десять дней со дня размещения протокола рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе в случае, если электронный аукцион признан несостоявшимся, либо протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте.

В соответствии с пунктом 12 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган обязан **в течение пяти дней со дня истечения срока**, предусмотренного пунктом 11 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации, **направить победителю электронного аукциона** или иным лицам, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, подписанный проект договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо **подписанный проект договора аренды такого участка**.

В силу пункта 13 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации по результатам проведения электронного аукциона договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора.

Администрацией МО «Усть-Коксинский район» договор аренды земельного участка размещен 12.04.2024 на электронной площадке РТС-тендер, что подтверждено скриншотом из личного кабинета организатора торгов.

Пунктом 25 статьи 39.12 ЗК РФ предусмотрено, 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 течение 30 дней с момента размещения на ГИС торги договора аренды земельного участка «...» не подписала договор усиленной квалифицированной электронной подписью.

Администрацией МО «Усть-Коксинский район» 16.05.2024 составлен протокол об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 04:08:080101:1551, находящегося в муниципальной собственности, расположенного по адресу: Республика Алтай, Усть-Коксинский муниципальный район, Катандинское сельское поселение, с. Катанда, ул. Луговая, земельный участок 11 площадью 1990 кв.м., для индивидуального жилищного строительства.

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 данной статьи, **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 подпунктами 1 - 3 пункта 29 данной статьи, в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

20.05.2024 Администрацией МО «Усть-Коксинский район» в УФАС по РА подано обращение (вх. №1929-ЭП/24) о включении сведений в отношении «...» 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 пунктами 13, 14 или 20 данной статьи и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

Реестр недобросовестных участников аукциона является специальной мерой ответственности, установленной законодателем в целях обеспечения исполнения лицом принятых на себя в рамках процедуры 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, обязательств. При этом одним из последствий такого включения (в качестве санкции за допущенное нарушение) может являться ограничение прав такого лица на участие в течение установленного срока в соответствующих аукционах (влечет за собой отказ в допуске к участию в аукционах в течение двух лет согласно статье 39.12 ЗК РФ).

Основанием для включения в реестр недобросовестных участников аукциона является только такое уклонение лица от заключения договора, которое предполагает его недобросовестное поведение. Внесение в реестр недобросовестных участников аукциона является санкцией за недобросовестное поведение участников торгов (в том числе за уклонение от подписания договора), что предполагает необходимость учета степени его вины.

27.05.2024 в адрес управления поступили письменные пояснения «...» (вх. №2025-ЭП/24), согласно которым в связи с тем, что в договоре допущена ошибка, а именно в графе «Подписи сторон» арендатор указан «...», а подписать договор за другое лицо не могла в силу его не легитимности.

Между тем, на заседании Комиссии УФАС по РА «...» пояснила, что

победителем в данном электронном аукционе стала случайно. Она хотела приобрести данный участок для родственника, впоследствии узнала, что климат Усть-Коксинского района для него не подходит. У нее были сомнения, подписывать или нет данный договор. Представитель администрации при телефонном разговоре разъяснил ей о последствиях неподписания договора. Позже, при детальном изучении договора увидела, что в графе «Подписи сторон» указана другая фамилия.

Представитель Администрации МО «Усть-Коксинский район» пояснила, что при телефонном разговоре со специалистом администрации «...» сообщила, что она не будет подписывать договор, в связи с высокой арендной платой (случайно заявила такую большую сумму). При направлении договора аренды специалистом допущена техническая ошибка в части указания в графе «Подписи сторон» фамилии арендатора. При этом при телефонном разговоре «...» об этом специалисту не сообщила, протокол разногласий не направляла.

Из анализа протокола проведения аукциона от 29.03.2024 следует, что «...» сделано более 100 ценовых предложений на протяжении более чем 5 часов, такое поведение явствует о намерении заключить договор.

Принимая решение об участии в процедуре торгов и подавая заявку, участник должен осознавать возможность наступления для него неблагоприятных последствий в случае признания его победителем и уклонения от заключения договора в дальнейшем.

Вместе с тем, причины неподписания договора, обозначенные «...», нельзя признать свидетельствующими о ее добросовестном поведении с учетом изложенных обстоятельств.

Таким образом, Комиссия УФАС по РА приходит к выводу, что у «...» отсутствовали намерения подписывать договор аренды земельного участка (лот №2).

Учитывая вышеизложенное, Комиссия УФАС по РА приходит к выводу о наличии оснований для включения сведений о «...» в реестр недобросовестных участников аукциона.

Руководствуясь п. 12 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, утвержденного приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Сведения, представленные Администрацией МО «Усть-Коксинский

район» в отношении «...» включить в реестр недобросовестных участников аукциона в связи с уклонением победителя электронного аукциона №2200000145600000000104 (лот №2) от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 04:08:080101:1551, находящегося в муниципальной собственности, расположенного по адресу: Республика Алтай, Усть-Коксинский муниципальный район, Катандинское сельское поселение, с. Катанда, ул. Луговая, земельный участок 11 площадью 1990 кв.м., для индивидуального жилищного строительства.

2. Датой включения сведений в реестр 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, считать дату размещения указанных сведений на ГИС торги.

3. Сведения о недобросовестном участнике аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, исключаются по истечении двух лет со дня их включения).

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.