

Комитет по управлению
имуществом Гатчинского
муниципального района

Шарова Е.С.

РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена: 17 января 2022 года

В полном объеме решение изготовлено: 20 января 2022 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области на основании Приказа от 17.01.2022 № 22 по рассмотрению обращения о включении в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (посредством использования системы видеоконференцсвязи во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением

коронавирусной инфекции»), рассмотрев на основании пункта 27 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и Приказа 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»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступило обращение (вх. №15599 от 24.12.2021) от Комитета по управлению имуществом Гатчинского муниципального района (далее – Комитет) о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений об участнике аукциона, уклонившегося от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 47:23:0245007:221, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Веревское сельское поселение, д. Малое Веревево, ул. Гатчинская, уч. 3Б, в отношении Шаровой Е.С.

Исследовав представленные доказательства, Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) установила следующее.

На основании постановления администрации Гатчинского муниципального района от 17.09.2021 № 3380 «О проведении аукциона» организатором аукциона назначен - Комитет.

30.09.2021 Комитет опубликовал извещение № 290921/0843481/01 (лоты № 1,2):

- на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов - www.torgi.gov.ru;
- на официальном сайте Гатчинского муниципального района;
- в газете «Гатчинская правда» от 30.09.2021.

Предмет аукциона по Лоту № 2: право заключения договора аренды аренды земельного участка с кадастровым номером 47:23:0245007:221, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Веревское сельское поселение, д. Малое Верево, ул. Гатчинская, уч. 3Б.

В соответствии с Протоколом рассмотрения заявок от 08.11.2021, по результатам рассмотрения заявок и документов претендентов Комитет признал участниками аукциона на заключение договора аренды земельного участка по лоту (№ 2), следующих претендентов:

Порядковый номер и дата поступления заявки	Дата поступления задатка, сумма задатка, руб.	ФИО/ Наименование претендента
№1, 15.10.2021 в 16-00	18.10.2021/300000	Шарова Елена Сергеевна
№2, 01.11.2021 в 11-40	28.10.2021/300000	Индивидуальный предприниматель Жгулёва Татьяна Сергеевна, от имени и в интересах которой действует Жгулёва Татьяна Сергеевна

Согласно Протоколу от 11.11.2021 об итогах аукциона по лоту № 2 последнее предложение о продаже аренды земельного участка в размере: 2 044 500 руб. сделала участница аукциона – Шарова Е.С. (при НМЦК 150 000 руб.). В результате чего Шарова Е.С. стала победителем аукциона за права аренды земельного участка.

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка установлен главой 5.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и статьей 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 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 Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

Пунктом 20 статьи 39.12 ЗК 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.

Комитет 18.11.2021 направил в адрес Шаровой Е.С. проект договора аренды вместе с сопроводительным письмом № 6966 от 17.11.2021 (что подтверждается трек номером Почтой России РПО № 80085566192181).

Из отчета об отслеживании отправления РПО № 80085566192181 следует, что Шаровой Е.С. лично вручено письмо 27.11.2021 (на уведомлении о вручении имеется подпись Шаровой Е.С.).

Вместе с тем по истечении 30 дней, предусмотренных для подписания договора аренды земельного участка, Шарова Е.С. не осуществила его подписание.

О причинах неподписания договора аренды земельного участка Шарова Е.С. в адрес Комитета не сообщала, в результате чего была признана уклонившейся.

В соответствии с пунктом 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.

Шарова Е.С. не представила Комиссии Ленинградского УФАС пояснений, о каких-либо обстоятельствах, препятствующих подписанию договора в установленный законом срок.

Уклонение от заключения договора может выражаться как в

совершении целенаправленных (умышленных) действий или бездействия, осуществленных с указанной целью, так и в их совершении по неосторожности, когда участник по небрежности не принимает необходимых мер по соблюдению норм и правил, необходимых для заключения, то есть создает условия, влекущие невозможность подписания договора.

Соответственно, 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.

Комиссия Ленинградского УФАС приходит к выводу, что Шарова Е.С. достигла конечной цели участия в торгах, то есть была признана Комитетом победителем.

Следовательно, подав заявку на участие и действуя в рамках последующего заключения договора, Шарова Е.С. должна была осознавать то обстоятельство, что она вступает в правоотношения с государственным органом, что требует от нее большей заботливости и осмотрительности при исполнении своих обязанностей.

Согласно статье 401 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) 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.

В соответствии с частью 3 статьи 401 ГК РФ непреодолимой силой признаются чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства.

Кроме того, согласно пункту 8 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. № 7, не могут быть признаны непреодолимой силой обстоятельства, наступление которых зависело от воли или действий стороны обязательства, например, отсутствие у должника необходимых денежных средств, нарушение обязательств его контрагентами, неправомерные действия его представителей.

Иная трактовка дела, в конкретных и отдельных обстоятельствах, ведет к нивелированию меры публично-правовой ответственности посредством доводов участников о том что участок ему по тем или

характеристикам, уже после проведенных торгов, не подходит, что ведет к формальному освобождению лица, не исполнившего обязательства от санкций, а также самоустранению антимонопольного органа от признания недобросовестным поведения стороны в подобных ситуациях по формальным причинам, что не способствует укреплению законности в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также не защищает заказчиков от подобного срыва аукционов.

Комиссия Ленинградского УФАС выявила, что признание заявки Шаровой Е.С. победителем торгов осуществлялось без нарушений действующего законодательства, как и последующее признание уклонившимся.

На основании вышеизложенного, Комиссия считает необходимым признать действия (бездействия) Шаровой Е.С. направленными на уклонение от подписания договора аренды земельного участка по итогам аукциона и включить сведения о ней в реестр недобросовестных участников аукциона.

Руководствуясь пунктами 28, 30 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, 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

РЕШИЛА:

Включить 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 сведения о Шаровой Елене Сергеевне.

Решение может быть обжаловано заинтересованным лицом в судебном порядке в установленные законом сроки.