ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ

Федеральной антимонопольной службы

по Забайкальскому краю

ул. Лермонтова, 14, а/я 803,

г. Чита, Забайкальский край, 672000

Тел. (3022) 35-18-41, факс (3022) 32-12-31,

E-mail: to75@fas.gov.ru

04.03.2024 № 02-05-

На № _____ от _____

Заявитель:

Администрация ГП «Забайкальское»

674650, Забайкальский край, п. Забайкальск, ул. Красноармейская, 26

gpzab@mail.ru

<.....>

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения г. Чита

объявлена 28 февраля 2024 года,

решение в полном объеме

изготовлено 04 марта 2024 года

Комиссия Забайкальского УФАС России по рассмотрению обращения №075/10/39.12-82/2024 о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии – руководитель управления М.Б.Гойгов;

Члены Комиссии:

И.В.Кочнева, начальник отдела антимонопольного контроля и рекламы;

А.С. Клещёва, главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы;

Т.А.Чиркова, ведущий специалист-эксперт,

при участии:

- посредством ВКС представителя Администрации ГП «Забайкальское» по доверенности № 854 от 27.02.2024, Селезнёвой Е.И., начальника отдела по земельным отношениям, архитектуре и градостроительства Администрации ГП «Забайкальское» МР «Забайкальский район»,

- в отсутствии иных лиц надлежащим образом извещенных о дате, времени и месте рассмотрения жалобы,

рассмотрев обращение (вх.№ 736-ЭП/24) Администрации городского поселения «Забайкальское» муниципального района «Забайкальский район» (далее - Администрация) о включении субъекта – <.....>. в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка ввиду уклонения победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка № U22000002040000000258-4 от 30.01.2024 г. в соответствии с пунктами 8, 9 статьи 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 требованиях к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра, утвержденного Приказом ФАС России от 14 апреля 2015 г. № 247/15,

УСТАНОВИЛА:

В Забайкальское УФАС России (далее - Управление) 01.02.2025 поступило обращение (вх.№ 736-ЭП/24) Администрации городского поселения «Забайкальское» муниципального района «Забайкальский район» (далее - Администрация) о включении субъекта – <.....> в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка ввиду уклонения победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка № U22000002040000000258-4 от 30.01.2024 г.

Предмет аукциона: аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 75:06:080325:628, площадью 180 кв. метров, расположенный по адресу: Забайкальский край, пгт. Забайкальск, а/д Чита-Забайкальск, ст. 1 б, с видом разрешенного использования «ремонт автомобиля». Срок аренды 9 лет 11 месяцев.

К обращению приложен Протокол об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка от 30.01.2024 № U22000002040000000258-4, согласно которому руководствуясь п. 27 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказом ФАС 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 требованиях к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра» Администрация муниципального района «Забайкальский район» Комиссия решила направить материалы (протокол) для принятия решения о включении в Реестр недобросовестных участников аукциона <.....>. Указано также, что участнику на подпись отправлен договор 27.12.2023 посредством электронной площадки «РТС-Тендер», крайний срок подписания договора – 27.01.2024, однако по истечению 30 дней договор не подписан.

В соответствии с пунктами 8, 9 Приказа ФАС России от 14.04.2015г. № 247/15 рассмотрение обращение назначено на **28 февраля 2024 года в 11 часов 00 минут** по адресу: г. Чита, ул. Лермонтова, 14, каб. 1.

К указанной дате от <.....> **поступило ходатайство о рассмотрении обращения в ее отсутствие.** Также в письменных пояснения лицо указало, что опыта участия в подобных аукционах, не имеет, обязуется впредь не допускать подобных ошибок, досконально изучать документацию, с потерей денежных средств, уплаченных в качестве задатка, согласна.

От Администрации поступили письменные пояснения согласно которым, 03.11.2023 г. Администрацией городского поселения «Забайкальское» опубликовано извещение о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 75:06:080325:628, расположенного по адресу: Забайкальский край, Забайкальский район, пгт. Забайкальск, а/д Чита-Забайкальск, стр. 16, на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов и на электронной площадке РТС «Тендер», размещенной на сайте ЭП в сети Интернет (процедура № 22000002040000000258).

Согласно данному извещению, дата и время начала приема заявок на участие в аукционе: «04» ноября 2023 года с 10-00 часов по местному времени.

Дата окончания приема заявок на участие в аукционе: «07» декабря 2023 года до 17-00 часов по местному времени.

Время и место приема заявок на участие в аукционе: заявки и документы претендентов на участие в торгах принимаются в электронной форме посредством системы электронного документооборота на сайте ЭП, через оператора ЭП, в соответствии с регламентом ЭП.

Дата и время определения участников аукциона: «08» декабря 2023 года в 13-00 часов по местному времени. Адрес: Забайкальский край, Забайкальский район, пгт. Забайкальск, ул. Красноармейская, 26, 1 этаж, кабинет № 8.

Дата, время и место проведения аукциона: «13» декабря 2023 года в 10-00 часов по местному времени на электронной площадке РТС «Тендер», размещенной на сайте в сети Интернет.

В период срока приема заявок гр. <.....> подала заявку на участие в аукционе от 27.11.2023 г. с приложением необходимых документов.

Протоколом о рассмотрении заявок № U20000020400000000258-1 от 08.12.2023 г. гр. <.....> допущена к участию в процедуре № 22000002040000000258.

Далее в день проведения электронного аукциона гр. <.....> сделала последнюю ставку участника, тем самым стала победителем электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 75:06:080325:628, расположенного по адресу: Забайкальский край, Забайкальский район, пгт. Забайкальск, а/д Чита-Забайкальск, стр. 16. Данная информация отражена в протоколе о результатах аукциона № U 20000020400000000258-3 от 13.12.2023 г.

Согласно п. 11 ст. 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.

Протокол о результатах аукциона опубликован на официальном сайте 13.12.2023 г.

26.12.2023 года в адрес Администрации городского поселения «Забайкальское» поступило письмо от гр. <.....> о невозможности подписания договора аренды земельного участка в связи с непредвиденной жизненной ситуацией.

Согласно п. 11, п. 12 ст. 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации, уполномоченный орган обязан в течение пяти дней со дня истечения десятидневного срока направить победителю электронного аукциона подписанный проект договора

аренды земельного участка.

В связи с чем 27.12.2023 г. гр. <.....> направлен договор аренды земельного участка № 138/23 от 27.12.2023 г. с кадастровым номером 75:06:080325:628, расположенного по адресу: Забайкальский край, Забайкальский район, пгт. Забайкальск, а/д Чита-Забайкальск, стр. 16, в электронном виде на электронной площадке РТС-тендер, а также оригиналы договора аренды земельного участка № 138/23 от 27.12.2023 г. по почтовому адресу гр. <.....>

Крайний срок подписания договора аренды устанавливался 27.01.2024 г. в 11:00 (время московское). По истечению 30-дневного срока договор аренды земельного участка победителем аукциона <.....> не подписан, в связи с чем составлен протокол об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка № U2000002040000000258-4 от 30.01.2024 г.

Руководствуясь п. 27 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказом ФАС 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 требованиях к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра» Единая комиссия по проведению конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества городского поселения «Забайкальское» муниципального района «Забайкальский район» приняла решение о направлении протокола об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка и исследованных материалов в Управление Федеральной антимонопольной службы по Забайкальскому краю для принятия решения о включении в Реестр недобросовестных участников аукциона <.....>

В устном порядке на заседании Комиссии, представитель Администрации пояснила, что документы для подписания договора направлены в адрес второго участника процедуры, срок подписания еще не истек. Документы направлены в Управление в целях соблюдения законодательно установленной процедуры.

Комиссия Забайкальского УФАС России, заслушав доводы и возражения присутствующих сторон, изучив документы, представленные в материалы дела, приходит к следующим выводам.

Согласно п. 12 ст. 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган обязан в течение пяти дней со дня истечения срока, предусмотренного пунктом 11 настоящей статьи, направить победителю электронного аукциона или иным лицам, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса 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 п. 13 ст. 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.

В соответствии с п. 30 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации 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 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.

При решении вопроса о включении или не включении в реестр недобросовестных участников важную роль играют обстоятельства, послужившие причиной нарушения - уклонения от заключения договора аренды земельного участка.

Основанием для включения в реестр недобросовестных участников аукциона является уклонение лица от заключения договора, которое предполагает недобросовестное поведение.

Статьей 401 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Исходя из материалов обращения <.....> не подписала договор, направленный ей по итогам проведения процедуры в установленный срок. Согласно представленным документам <.....>. 26.12.2023 года направила в адрес Администрации письменное уведомление, согласно которому ввиду непредвиденной жизненной ситуации заключение договора не представляется возможным, лицо приносит свои извинения за доставленные неудобства и сообщает, что об отсутствии возврата задатка уведомлена.

Уклонение от заключения договора может выражаться как в совершении целенаправленных (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.

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 участников торгов.

Комиссия Управления отмечает, что при рассмотрении вопроса о недобросовестности действий участника аукциона уполномоченный орган не должен ограничиваться формальным установлением факта нарушения требований ЗК РФ, и обязан всесторонне исследовать все обстоятельства дела в полном объеме, дав оценку существенности нарушения, степени вины участника, ущербу, нанесенному организатору аукциона.

По мнению Комиссии в данном случае рассматриваемые <.....>не повлекли нанесение значительного ущерба организатору торгов и не ведут к наступлению неблагоприятных последствий.

Учитывая вышеизложенное, в связи отсутствуем обстоятельств, указывающих на факт умышленного, злостного уклонения <.....>. от заключения договора аренды земельного участка, достаточных оснований для однозначного включения сведений в отношении лица в реестр недобросовестных участников аукциона в настоящий момент, не выявлено.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 34 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и приказом Федеральной антимонопольной службы от 14.04.2015 г. № 247/15,

РЕШИЛА:

1. Сведения, представленные Администрацией ГП «Забайкальское» в отношении <.....>., в реестр недобросовестных участников аукциона, не включать.

Настоящее решение может быть обжаловано заинтересованными лицами в судебном порядке в установленный законом срок.

Председатель Комиссии <.....>

Члены Комиссии: <.....>

<.....>

<.....>