

**РЕШЕНИЕ**

**по делу № РНУ-79-01/16**

по результатам рассмотрения материалов о включении  
в реестр недобросовестных участников аукциона

Резолютивная часть решения объявлена «06» сентября 2016 года г. Биробиджан

В полном объеме решение изготовлено «09» сентября 2016 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Еврейской автономной области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

- Антипьева Л.А. - заместитель руководителя Еврейского  
УФАС России – начальник отдела контроля  
закупок;

Председатель комиссии:

- Буйвол В.К. - специалист-эксперт отдела  
антимонопольного контроля и рекламы  
Еврейского УФАС России;

Члены комиссии:

- Павельева Л.В. - ведущий специалист-эксперт отдела  
антимонопольного контроля и рекламы  
Еврейского УФАС России;

при участии:

от организатора аукциона: заместителя председателя Муниципального казенного учреждения «...» «...» Еврейской автономной области» ФИО (доверенность № 610 от 17.03.2016),

в отсутствие ФИО. (уведомлена надлежащим образом),

рассмотрев обращение Муниципального казенного учреждения «...» от 09.08.2016 № 01/4-1469 о включении победителя открытого аукциона (извещения о проведении открытого аукциона №№ 190516/0168283/02, 190516/0168283/03) ФИО (ИНН 790100378755) в реестр недобросовестных участников аукциона, уклонившейся от заключения договоров аренды земельных участков, имеющих адресные ориентиры: ЕАО, г. Биробиджан, 70 м. на юго-восток от дома № 24 по ул.

Артельной, площадью 1009 кв.м., с кадастровым номером: 79:01:0300028:154; ЕАО, г. Биробиджан, 24 м. на юг от дома № 24 по ул. Артельной, площадью 1000 кв.м., с кадастровым номером: 79:01:0300028:153, руководствуясь ст. 39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации, 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»,

#### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Еврейской автономной области (далее - Еврейское УФАС России) 09.08.2016 года поступило обращение Муниципального казенного учреждения «...» (далее - КУМИ мэрии города, Организатор аукциона) о включении победителя открытого аукциона (извещения о проведении открытого аукциона №№ 190516/0168283/02, 190516/0168283/03) ФИО (ИНН ...) в реестр недобросовестных участников аукциона, уклонившейся от заключения договоров аренды земельных участков, имеющих адресные ориентиры: ЕАО, г. Биробиджан, 70 м. на юго-восток от дома № 24 по ул. Артельной, площадью 1009 кв.м., с кадастровым номером: 79:01:0300028:154; ЕАО, г. Биробиджан, 24 м. на юг от дома № 24 по ул. Артельной, площадью 1000 кв.м., с кадастровым номером: 79:01:0300028:153.

Обращение подано в соответствии с требованиями п. 30 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

В своем обращении КУМИ мэрии города сообщает, что в соответствии с требованиями п.п. 29, 30 ст. 39.12 ЗК РФ, порядком 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, утвержденным приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15, направляет в адрес Еврейского УФАС России сведения о включении в реестр недобросовестных участников в отношении победителя открытого аукциона (извещения о проведении открытого аукциона №№ 190516/0168283/02, 190516/0168283/03) ФИО (ИНН ...) в реестр недобросовестных участников аукциона, уклонившуюся от заключения договоров аренды земельных участков, имеющих адресные ориентиры: ЕАО, г. Биробиджан, 70 м. на юго-восток от дома № 24 по ул. Артельной, площадью 1009 кв.м., с кадастровым номером: 79:01:0300028:154; ЕАО, г. Биробиджан, 24 м. на юг от дома № 24 по ул. Артельной, площадью 1000 кв.м., с кадастровым номером: 79:01:0300028:153.

Дата проведения открытых аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0300028:153, 79:01:0300028:154 – 20.06.2016;

Кроме того, в письме указано, если победитель аукциона, в течении тридцати дней со дня направления им проекта договора не подписал и не представил \_\_\_\_\_ в уполномоченный орган указанный договор, уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней со дня истечения этого срока направляет сведения в уполномоченный Правительством РФ федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

К данному письму представлены документы, подписанные ФИО, подтверждающие о получении ФИО вышеуказанных документов.

Также представлены следующие документы:

- Протокол № 1 от 20.06.2016 (подписан 01.07.2016 ФИО) о результатах открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, имеющего адресный ориентир: ЕАО, г. Биробиджан, 70 м. на юго-

восток от дома № 24 по ул. Артельной, с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», площадью 1009 кв. м., с кадастровым номером: 79:01:0300028:154.

- Протокол № 2 от 20.06.2016 (подписан 01.07.2016 ФИО) О результатах открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, имеющего адресный ориентир: ЕАО, г. Биробиджан, 24 м. на юг от дома № 24 по ул. Артельной, с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», площадью 1000 кв. м., с кадастровым номером: 79:01:0300028:153.

В вышеуказанных протоколах победитель открытого аукциона – ФИО в течение тридцати дней со дня направления (01.07.2016) организатором торгов проекта договора аренды земельного участка от 20.06.2016 №№ 105280, 105279 подписала и представила организатору торгов указанный договор, тем самым заключила его.

В адрес КУМИ мэрии от ФИО поступили заявления, о том, что она отказывается от заключения предоставленных КУМИ проектов договора №№105280,105279. от 08.08.2016 вход. №№ 1478-35, 1479-35, на основании протокола результатов открытого аукциона №№ 1,2 от 20.06.2016.

ФИО объясняет, что представленные земельные участки не пригодны к ведению ЛПХ.

В заседании Комиссии представители организатора аукциона доводы, изложенные в обращении, поддержали в полном объеме.

Рассмотрев обращение, КУМИ мэрии города, заслушав доводы представителей организатора аукциона, изучив представленные в дело документы и сведения, Комиссией установлено следующее.

19 июля 2016 года на официальном сайте <http://torgi.gov.ru/> Заказчиком размещены извещения о проведении открытого аукциона №№ 190516/0168283/02, 190516/0168283/03 и Документация об электронном аукционе «Для ведения личного подсобного хозяйства» (далее – Документация).

В Извещении содержится следующая информация:

Наименование объекта закупки: Для ведения личного подсобного хозяйства      Начальная цена контракта:

Участки имеющие адресные ориентиры:

ЕАО, г. Биробиджан, 70 м. на юго-восток от дома № 24 по ул. Артельной, площадью 1009 кв.м., с кадастровым номером: 79:01:0300028:154 - 6520,16 коп.

ЕАО, г. Биробиджан, 24 м. на юг от дома № 24 по ул. Артельной, площадью 1000 кв.м., с кадастровым номером: 79:01:0300028:153 – 6462,00 коп.

Дата и время начала подачи заявок: 20.05.2016 с 09-00 до 12-55, с 14-00 до 17-55 в рабочие дни

Дата и время окончания подачи заявок: 15.06.2016 13:00

Дата и время рассмотрения заявок на участие в аукционе: 16.06.2016 в 10-00

Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляются в соответствии со [статьей 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Частью 14 ст. 39.8 Земельного кодекса установлено, что в договоре аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы арендатора не связанные с предметом этого договора, если иное не установлено федеральным законом.

В п. 3 извещения о проведении торгов в форме аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений о размере арендной платы, на право заключения договора аренды земельного участка организация улично-дорожной сети и подъезда к земельному участку осуществляется правообладателем (победителем аукциона) самостоятельно.

В соответствии со [ст. 16](#) Закона РФ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 06.10.2003 г. N 131-ФЗ к вопросам местного значения городского округа относится, в том числе, дорожная деятельность в отношении автомобильных дорог местного значения в границах городского округа и обеспечение безопасности дорожного движения на них, включая создание и обеспечение функционирования парковок (парковочных мест), осуществление муниципального контроля за сохранностью автомобильных дорог местного значения в границах городского округа, а также осуществление иных полномочий в области использования автомобильных дорог и осуществления дорожной деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В нарушение ст. 16 Закона РФ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 06.10.2003 г. N 131-ФЗ КУМИ мэрии города обязывает правообладателя осуществлять организацию улично-дорожной сети за свой счет.

Проведение 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, осуществляется в порядке, предусмотренном [статьей 39.12](#) ЗК РФ.

В соответствии с п. 15 ст. 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона.

Пунктом 16 ст. 39.12 ЗК РФ установлено, что протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок (п. 17 ст. 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, 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 (п. 20 ст. 39.12 ЗК РФ).

Пунктом 30 ст. 39.12 ЗК РФ установлено, что 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.

Организатором аукциона в установленные ЗК РФ сроки 27.06.2016 года направлены три экземпляра договоров аренды на земельные участки победителю аукциона ФИО. Данные договоры получены 01.07.2016 года (на копии документа стоит подпись ФИО и число 01.07.2016).

08.08.2016 года ФИО в свою очередь направлено в адрес Организатора аукциона заявление об отказе от заключения с мэрией города Биробиджана договоров аренды на земельные участки, т.к. участки не пригодны к ведению ЛПХ.

Из положений [пункта 12](#) 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" следует, что по результатам рассмотрения обращения комиссия выносит решение о включении в реестр сведений или об отказе во включении в реестр сведений.

Включение победителя аукциона, уклонившегося от заключения договора аренды земельного участка в реестр недобросовестных участников представляет собой один из видов юридической ответственности, поскольку такое включение является санкцией за недобросовестное поведение победителя аукциона в регулируемой сфере правоотношений и влечет за собой негативные последствия в виде лишения возможности в течение двух лет участвовать в аукционах. Как мера публичной ответственности такое включение в реестр недобросовестных участников должно отвечать принципам справедливости, соразмерности, пропорциональности государственного принуждения характеру совершенного правонарушения. При рассмотрении вопроса о признании победителя аукциона, уклонившегося

от заключения договора аренды земельного участка уполномоченный орган государственной власти не должен ограничиваться формальным установлением факта нарушения ЗК РФ и обязан исследовать все обстоятельства дела, дав оценку существенности нарушения, степени вины участника, ущербу, нанесенному организатору аукциона.

Следовательно, при решении вопроса о включении или не включении в реестр недобросовестных участников важную роль играют обстоятельства, послужившие причиной нарушения, установленного срока заключения договора аренды земельного участка.

Кроме того, включение лица в реестр недобросовестных участников невозможно без установления его вины, выражающейся в сознательном уклонении от заключения договора аренды земельного участка; основанием для включения в реестр недобросовестных участников является только такое уклонение от заключения договора аренды земельного участка, которое предполагает недобросовестное поведение лица.

Согласно заявке в п. 3 указано, что Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были заранее известны арендатору либо должны быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества.

Как следует из документации, претендентом на аренду земельных участков было обнаружено затопление, что явилось основанием для отказа от участков.

Таким образом, у ФИО отсутствовала объективная информация о предмете аукциона, соответственно те планы по использованию данных земельных участков будущим арендатором были не реализованы.

При таких обстоятельствах у ФИО не оставалось ни каких действий кроме как отказаться от данных земельных участков.

Администрацией представлены следующие документы:

1. Акт обследования земельного участка № 200 от 10.08.2016 года, время обследования 10:50. В ходе обследования установлено, что земельный участок с адресным ориентиром: г. Биробиджан, 70 м. на юго-восток от дома № 24 по ул. Артельной. Участок не огорожен, подтоплен дождевыми и почвенными водами, зарос травой и мелкими кустарниками, здания, строения, сооружения на участке отсутствуют. В ходе проверки производились: визуальный осмотр, фотосъемка. К акту прилагается: фото таблица и схема участка.

2. Акт обследования земельного участка № 201 от 10.08.2016 года, время обследования 10:55. В ходе обследования установлено, что земельный участок с адресным ориентиром: г. Биробиджан, 24 м. на юго-восток от дома № 24 по ул. Артельной. Участок не огорожен, подтоплен дождевыми и почвенными водами, зарос травой и мелкими кустарниками, здания, строения, сооружения на участке отсутствуют. В ходе проверки производились: визуальный осмотр, фотосъемка. К акту прилагается: фото таблица и схема участка.

Таким образом вышеуказанные документы указывают, что данные земельные участки не пригодны для ведения ЛПХ.

Комиссия Еврейского УФАС России, изучив материалы дела, приходит к выводу о том, что ФИО не считается недобросовестно уклонившейся от заключения договора аренды земельного участка.

Комиссия в части нарушения ст. 16 Закона РФ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 06.10.2003 г. N 131-ФЗ, а именно: КУМИ мэрии города обязывает правообладателя осуществлять организацию улично-дорожной сети за свой счет, передать уполномоченному лицу для решения вопроса о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Комиссия Еврейского УФАС России, руководствуясь ст. 39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации, 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»,

РЕ Ш И Л А:

Сведения, представленные организатором аукциона - Муниципальным казенным учреждением «...» в отношении ФИО (ИНН ...) в реестр недобросовестных участников аукциона не включать.

Председатель комиссии

Л.А. Антипова

Члены комиссии:

В.К. Буйвол

Л.В. Павельева

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его изготовления в Арбитражный суд ЕАО.