

Управление Федеральной антимонопольной службы

по республике Коми

РЕШЕНИЕ

30 сентября 2021 года г. Сыктывкар № 01-128/7224

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми (Коми УФАС России) по рассмотрению обращений для 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, в составе: «...» (далее - Комиссия), рассмотрев обращение Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар» (далее – Комитет) № 01-06/4777 от 15.09.2021 (вх. № 4074 от 16.09.2021) об уклонении победителя аукциона «...» от заключения договора аренды земельного участка площадью 581 кв. м., с кадастровым номером 11:05:0107002:308 (далее – обращение),

в присутствии на заседании Комиссии «...» – представителя Комитета по доверенности,

УСТАНОВИЛА:

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) утвержден Приказом ФАС России от 14.04.2015 N 247/15.

Комитет явился организатором аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, номер извещения на сайте www.forgi.gov.ru в сети «Интернет» (далее – официальный сайт) - №040621/0054266/03 от 04.06.2021. Предмет аукциона – земельный участок, местоположение земельного участка: Российская Федерация, Республика Коми, город Сыктывкар, Социалистический переулок, 5, площадь земельного участка: 581 кв.м., кадастровый номер земельного участка: 11:05:0107002:308, разрешенное использование земельного участка: для строительства индивидуального жилого дома, категория земель: земли населенных пунктов.

На участие в аукционе подано 6 заявок – физическими лицами, в том числе «...», все заявители признаны участниками аукциона (это следует из протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе от 04.08.2021). Победителем аукциона признан «...» (это следует из протокола о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка от 06.08.2021).

В соответствии с пунктом 16 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской

Федерации (далее – Земельный кодекс) протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

На официальном сайте протокол о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка от 06.08.2021 размещен 06.08.2021.

Согласно пункту 20 статьи 39.12 Земельного кодекса 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.

Как следует из представленных материалов письмо от 06.08.2021 в адрес «...» о направлении ему трех экземпляров подписанного проекта договора аренды земельного участка Комитетом направлено 12.08.2021 заказным письмом. Письмо «...» не получено, вернулось в адрес Комитета 24.08.2021.

Согласно пункту 25 статьи 39.12 Земельного кодекса 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.

Согласно пункту 30 статьи 39.12 Земельного кодекса 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 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.

Согласно статье 190 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами.

Согласно статье 191 Гражданского кодекса течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

Согласно статье 193 Гражданского кодекса если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.

С учетом положений пунктов 25, 30 статьи 39.12 Земельного кодекса договор аренды земельного участка подлежал заключению «...» в срок до 13.09.2021 (с учетом выходных дней 11 и 12 сентября).

Как следует из материалов обращения, «...» обладал информацией о признании его победителем аукциона - имеется его подпись об ознакомлении в протоколе о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка от 06.08.2021, который также был размещен в свободном доступе на официальном сайте. Доказательства невозможности получения «...» направленных в его адрес проектов договора аренды земельного участка в материалах обращения отсутствуют. «...», несмотря о его извещении о рассмотрении обращения Комитета в Коми УФАС России, пояснения в адрес Коми УФАС России не представлены, на рассмотрение обращения «...» не явился. Из материалов обращения не следует совершение «...» каких-либо действий, направленных на подписание договора.

Кроме того, в материалы обращения представлена копия служебной записки о том, что сотрудником Комитета лично вручались проекты договора аренды земельного участка «...» 31.08.2021 в здании Администрации МО ГО «Сыктывкар».

К установленному сроку, а также по состоянию на 30.09.2021, подписанный «...» договор аренды земельного участка в адрес Комитета не поступил.

«...» признан уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка. Данное решение оформлено протоколом об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка от 15.09.2021.

По пункту 27 статьи 39.12 Земельного кодекса 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.

Согласно правовой позиции, выраженной в Постановлениях Конституционного Суда Российской Федерации от 30 июля 2001 года № 13-П и от 21 ноября 2002 года № 15-П, меры государственного понуждения должны применяться с учетом характера совершенного правонарушения, размера причиненного вреда, степени вины правонарушителя, его имущественного положения и иных существенных обстоятельств. Применяемые государственными органами санкции должны отвечать требованиям Конституции Российской Федерации, соответствовать принципу юридического равенства, быть соразмерными конституционного защищаемым целям и ценностям, исключать возможность их произвольного истолкования и применения.

В силу части 3 статьи 17, части 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации исходящее из принципа справедливости конституционное требование соразмерности установления правовой ответственности предполагает в качестве общего правила ее дифференциацию в зависимости от тяжести содеянного, размера и характера причиненного ущерба, степени вины правонарушителя и иных существенных обстоятельств, обуславливающих индивидуализацию при применении взыскания.

Согласно подпункту 4 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса заявитель не допускается к участию в аукционе в случае наличия сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

Внесение информации об участнике аукциона в реестр недобросовестных участников аукциона является специальной мерой ответственности, установленной законодателем в целях обеспечения исполнения лицом принятых на себя в рамках процедуры аукциона 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 процедурах аукциона по продаже земельных участков, аукциона на право заключения договора аренды земельных участков.

При рассмотрении вопроса о признании участника аукциона уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка антимонопольный орган не должен ограничиваться формальным установлением факта нарушения срока заключения договора аренды земельного участка по результатам аукциона, обязан всесторонне исследовать все обстоятельства дела, дав оценку существенности нарушения, степени вины участника.

Материалы обращения указывают, что «...» не заключил договор аренды земельного участка немотивированно, без наличия к тому веских и объективных оснований (доказательства обратного отсутствуют). Данное указывает на факт недобросовестности и вины участника аукциона.

Представитель Комитета на заседании Комиссии на включение «...» в реестр недобросовестных участников аукциона настаивала, указала, что «...» отказался от заключения договора аренды земельного участка также и по другому аукциону на право заключения договора аренды земельного участка.

В связи с изложенным, Комиссия находит основания для включения сведений о «...» в реестр недобросовестных участников аукциона.

В соответствии с пунктом 12 Порядка ведения реестра недобросовестных участников, Комиссия

РЕШИЛА:

включить в реестр недобросовестных участников аукциона сведения о «...» - победителе аукциона, уклонившемся от заключения договора аренды земельного участка.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

<...>

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