

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению обращений о включении (об отказе во включении) сведений об участнике 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 реестр недобросовестных участников такого (таких) аукциона (аукционов) (Приказ Оренбургского УФАС России № 13 от 14.01.2016 (далее – Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии –...; членов Комиссии:..;

в отсутствие представителя заявителя – Комитета по управлению имуществом администрации муниципального образования «город Бугуруслан» (далее – Комитет, Заявитель), о дате и времени рассмотрения сведений заявитель уведомлен, представлено ходатайство о рассмотрении обращения в отсутствие представителей от 25.09.2018 г.;

в отсутствие представителя лица, в отношении которого поданы сведения – «...», на рассмотрение не явился, о дате и времени рассмотрения сведений уведомлен (отчет об отслеживании отправления с почтовым идентификатором № 46004627804173 – получено адресатом 29.09.2018 г);

рассмотрев обращение о включении в реестр недобросовестных участников аукциона победителя аукциона (извещение № 030718/0057706/01 от 03.07.2018 г., лот № 6 – «..»), в связи с уклонением от подписания договора аренды земельного участка по результатам аукциона (извещение № 030718/0057706/01 от 03.07.2018, лот № 6),

### **УСТАНОВИЛА:**

20.09.2018 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области поступило обращение Комитета по управлению имуществом администрации муниципального образования «город Бугуруслан» (вх. № 7028) о внесении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о победителе аукциона – «...» (далее – Победитель), в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:37:0101074:315, площадью 28 кв.м., местоположение: Оренбургская область, г. Бугуруслан, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:37:0101074, разрешенное использование: обслуживание жилой застройки (размещение гаража), (извещение № 030718/0057706/01 от 03.07.2018, лот № 6).

Обращение Комитета о внесении в отношении «..». сведений в реестр недобросовестных участников аукциона соответствует требованиям, установленным статьей 39.12 Земельного кодекса от 25.10.2001 № 136-ФЗ

(далее – ЗК РФ), п. 5, 6 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 требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра, утвержденного Приказом ФАС России № 247/15 от 14.04.2015 г. (далее – Порядок ведения реестра недобросовестных участников аукциона).

Заявителем для включения в реестр недобросовестных участников аукциона «..» (извещение № 030718/0057706/01 от 03.07.2018, лот № 6), были представлены сведения и документы:

1) Лицо –;

2) Заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, квитанция о внесении задатка для участия в аукционе № 2143712 от 05.07.2018 г.;

3) Копия протокола об уклонении единственного участника открытого аукциона от заключения договора аренды земельного участка (извещение № 030718/0057706/01) от 17.09.2018 г.;

4) Копия извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков

5) Копия протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе от 06.08.2018 г.

6) Копия сопроводительного письма № 573/з от 14.08.2018 г. в адрес победителя Аукциона «..». о направлении проекта договора аренды земельного участка по итогам аукциона, для его подписания;

7) Копия заявления «...» о проведении аукциона от 09.06.2018 г.;

8) Копию кадастрового паспорта земельного участка от 26.05.2016г. № 56/16-297214;

9) Копию протокола заседания постоянно действующей комиссии по подготовке и проведению аукционов по продаже земельных участков или аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков от 22.06.2018 г.

10) Копия уведомления о принятии решения о проведении аукциона № 430-з от 25.06.2018 г.;

11) Копия Распоряжения № 208-з от 22.06.2018 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка»;

Как следует из обращения Заявителя: В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе от 06.08.2018 г., аукцион по лоту № 6 признан несостоявшимся в соответствии с ч. 14 ст. 39.12 Земельного Кодекса РФ, т.к. по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка – «...».

15.08.2018 г. Победителю лично в помещении отдела земельных отношений Комитета по адресу: Оренбургская область, г. Бугуруслан, ул. Комсомольская, д.106, кабинет № 218, вручены три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:37:0101074:315, а также уведомление о необходимости рассмотрения, подписания и представления в Комитет подписанного договора в тридцатидневный срок со дня получения соответствующего проекта.

Между тем, «...». в установленный срок подписанный договор аренды земельного участка не представил.

В соответствии с протоколом № 1 об уклонении единственного участника открытого аукциона от заключения договора аренды земельного участка (извещение № 030718/0057706/01) от 17.09.2018 г., решением комиссии «.....» признан уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:37:0101074:315, местоположение земельного участка: Оренбургская область, г. Бугуруслан, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:37:0101074, площадью 28 кв.м., разрешенное использование: обслуживание жилой застройки (разрешение гаража), категория земель – земли населенных пунктов.

Комитет по управлению имуществом администрации муниципального образования «город Бугуруслан» 20 сентября 2018 г. направил в Оренбургское УФАС России заявление для включения сведений в отношении «...», в реестр недобросовестных участников.

Рассмотрение обращения Комитета по управлению имуществом администрации муниципального образования «город Бугуруслан» назначено на 02.10.2018 в 12 ч. 00 мин.

В соответствии с требованиями п. 9 Порядка ведения реестра недобросовестных участников аукциона Заявителю и «...». были направлены уведомления о времени и месте рассмотрения обращения (исх. № 9624 от 24.09.2018 г., исх № 9619 от 24.09.2018г.), с предложением представить в адрес Оренбургского УФАС России письменные пояснения о причинах уклонения от заключения договора аренды земельного участка по результатам Аукциона с приложением подтверждающих документов (при наличии).

До начала рассмотрения обращения от Заявителя поступили документы:

- ходатайство Комитет по управлению имуществом администрации муниципального образования «город Бугуруслан» о рассмотрении

обращения в отсутствие представителя (вх. № 700-з от 25.09.2018 г.).

Представитель «...» на рассмотрение не явился, Комиссия приходит к выводу о возможности рассмотрения обращения в отсутствие «...» (отчет об отслеживании отправления с почтовым идентификатором № 46004627804173 – получено адресатом 29.09.2018г.)

Исследовав материалы дела, ходатайства и пояснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

Организатором торгов - Комитет по управлению имуществом администрации муниципального образования «город Бугуруслан», на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено информационное сообщение № 030718/0057706/01 от 08.08.2018 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, в частности лот № 6:

Предмет аукциона: земельный участок с кадастровым номером 56:37:0101074:315, площадью 28,0 кв. м, разрешенное использование: обслуживание жилой застройки (размещение гаража).

Местоположение земельного участка: Оренбургская область, г. Бугуруслан, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:37:0101074.

Начальный размер ежегодной арендной платы составляет 4 500,0 рублей.

Шаг аукциона составляет 135,0 рублей. Земельный участок относится к землям населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена, ограничения прав на земельные участки отсутствуют.

Разрешенное использование земельных участков: не предусматривает строительство зданий и сооружений.

Дата и время начала приема заявок на участие в аукционе – 04.07.2018 г., 9ч.00 мин.

Дата и время окончания приема заявок на участие в аукционе – 02.08.2018 г. (включительно), 16ч.00 мин. местного времени.

Рассмотрение заявок и документов заявителей состоится в 10 ч. 00 мин. местного времени 06.08.2018 г. по адресу: г. Бугуруслан, ул. Комсомольская, д. 106, кабинет № 217.

В соответствии с Протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе от 06.08.2018 г. на участие в аукционе по лоту № 6 поступила и была допущена 1 (одна) заявка: от «...», которая была рассмотрена Комиссией и допущена к участию в Аукционе.

«Согласно п.9.4 Протокола, аукцион по лоту № 6 признан несостоявшимся в соответствии с ст. 39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации, так как

по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка.

В соответствии с ч.14 ст.39.12 Земельного кодекса Российской Федерации в течение десяти дней со дня рассмотрения заявки на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка направить три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка, определив размер ежегодной платы в размере, равном начальной цене предмета аукциона (начальному размеру ежегодной платы), единственному заявителю – «.....».

На рассмотрение Комиссии Оренбургского УФАС России по рассмотрению обращений организатором торгов представлено сопроводительное письмо исх. 573/з от 14.08.2018 «о направлении проекта договора».

Исходя из представленных документов в материалы дела, следует, что «.....», 15.08.2018 проект договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:37:0101074:315 получен.

Таким образом, Комитет исполнил требования п. 20 ст. 39.12 ЗК РФ.

Согласно п. 30 ст. 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 [п.п. 13, 14](#) или [20](#) настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня направления им уполномоченным органом проекта указанного договора, а в случае, предусмотренном [п. 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 [пп. 1 - 3 п. 29](#) настоящей статьи, в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

17.09.2018г. Организатором торгов составлен протокол об уклонении единственного участника открытого аукциона от заключения договора аренды земельного участка (извещение №с 030718/0057706/01).

Учитывая изложенное, действия «.....». свидетельствуют о ненадлежащем исполнении своих обязанностей как победителя торгов по подписанию договора аренды земельного участка. Кроме того, Победитель аукциона не принял надлежащих мер для исключения возможности наступления для него неблагоприятных последствий, предусмотренных п. 27 ст. 39.12 ЗК РФ. В совокупности описанные обстоятельства и факты свидетельствуют о пренебрежительном отношении «.....» к возникшим между ним и Комитетами правоотношениям.

При решении вопроса о включении или не включении в реестр

недобросовестных участников важную роль играют обстоятельства, послужившие причиной нарушения: уклонение 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.

Изучив все обстоятельства, связанные с уклонением «...» от заключения договора аренды земельного участка, Комиссия Оренбургского УФАС России усматривает признаки недобросовестного поведения участника и победителя Аукциона – «...».

В частности, Комиссией Оренбургского УФАС России учтены следующие факты:

- любой участник торгов, подавая заявку на участие в аукционе, и принимая в нем участие, должен осознавать все возможные риски, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством в случае уклонения от подписания договора. ЗК РФ не предусмотрена возможность отказа (уклонения) от заключения договора вследствие осознания победителем аукциона экономической нецелесообразности договора, возникновения финансовых трудностей;

- «.....» не обжаловал действия Организатора торгов (содержание документации) до подведения итогов аукциона;

- «...» не направлял в адрес Организатора торгов каких-либо запросов о разъяснении положений документации о проведении торгов и условий, указанных в проекте договора аренды земельного участка. После получения проекта договора аренды земельного участка для подписания не предпринял никаких мер для его подписания; каких-либо писем, протоколов разногласий к проекту договора аренды в адрес уполномоченного органа, Организатора торгов не направлял, каким-либо образом причины уклонения от заключения договора не объяснил.

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, дав оценку существенности нарушения, степени вины участника, ущербу, нанесенному организатору аукциона.

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 арендаторов такого имущества.

Участник аукциона, самостоятельно принявший решение об участии в аукционе, и претендующий на заключение договора аренды земельного участка, обязан учесть специфику заключения договора и соблюсти все предусмотренные для этого условия. В ином случае для него возникает риск наступления соответствующих неблагоприятных последствий, в том числе риск принятия уполномоченным органом решения о включении его в реестр недобросовестных участников аукциона.

В соответствии с п. 27 ст. 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.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 39.12 ЗК РФ, п. 12 Порядка ведения реестра недобросовестных участников аукциона, 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 с кадастровым номером 56:37:0101074:315, площадью 28 кв.м., местоположение: Оренбургская область, г. Бугуруслан, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала

56:37:0101074, разрешенное использование: обслуживание жилой застройки (размещение гаража), (извещение № 030718/0057706/01 от 03.07.2018, лот № 6), аукцион на право заключения которого был проведен 06.08.2018г.

Датой включения сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении «...» (ИНН, место регистрации: 7) считать дату размещения указанных сведений на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения.