

РЕШЕНИЕ

РНУ- 5674-ЭП

Резолютивная часть решения оглашена 24.06.2022
г.Ханты-Мансийск

Решение изготовлено в полном объеме 29.06.2022

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России) по рассмотрению обращений в порядке, предусмотренном 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», действующая на основании Приказа №41/22 от 12.05.2022 в составе:

Председатель комиссии:

– <<--->>;

Члены Комиссии:

– <<--->>;

– <<--->>;

– <<--->>;

– <<--->>,

в отсутствие на заседании представителя заявителя, надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения обращения;

в отсутствие на заседании представителя Администрации города Урай, надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения обращения,

рассмотрев информацию, поступившую от Администрации города Урай от 02.06.2022г. вх. №5674-ЭП/22 в отношении <<--->> (ИНН <<--->>, <<--->>), для включения сведений в реестр недобросовестных участников аукциона,

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее - Ханты-Мансийское УФАС России) поступило обращение Администрации города Урай (далее - Администрация, Заявитель) №02-Исх-4234 от 02.06.2022 (вх.№5674-ЭП/22 от 02.06.2022), содержащее сведения о победителе аукциона, уклонившегося

от заключения договора аренды земельного участка <<--->>(далее - <<--->>) (<<--->>) для включения сведений в реестр недобросовестных участников аукциона.

Представленная информация соответствует требованиям, установленным 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, утвержденного Приказом ФАС России от 14.04.2015 №247/15 (далее – Порядок).

Из доводов Администрации следует, что <<--->> уклонился от подписания договора аренды земельного участка по результатам аукциона.

Уведомлением от 03.06.2022 №03/4350/22 рассмотрение обращения назначено на 10.06.2022 года.

08.06.2022 от <<--->> поступили письменные пояснения, из которых следовало, что <<--->> была подана заявка на участие в аукционе и внесен задаток в размере 73 020 рублей, вместе с тем, как указывает <<--->> подавая заявку на участие в аукционе представителю Администрации был задан вопрос как будет проходить аукцион, на что Администрация пояснила только то, что в случае, если он не будет участвовать в аукционе, то задаток будет возвращен ему в течении 3 дней.

В письменных пояснениях <<--->> указывает на то, что при обращении к представителю Администрации не были разъяснены правила проведения аукциона, до какого времени может быть отозвана заявка, в каких случаях не подлежит возврату задаток и какие последствия возникают при отказе от аукциона.

Уведомлением от 10.06.2022 №03/4565/22 рассмотрение обращения Администрации отложено на 24.06.2022 года, у Администрации запрошены сведения в письменном виде о том, обращался ли <<--->> в администрацию с просьбой разъяснения правил проведения аукциона, с обращением об отзыве заявки и об обследовании земельного участка. У <<--->> запрошены сведения о том, обращался ли <<--->> за разъяснениями правил проведения аукциона в адрес администрации и когда <<--->> был обследован земельный участок на местности, с указанием даты обследования участка.

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России исследовав представленные документы, установила следующее.

14.04.2022 постановлением администрации города Урай №834 «Об утверждении извещения о проведении аукциона» в соответствии со статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ), постановлением администрации города Урай от 25.03.2022 №639 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка», утверждено извещение о проведении аукциона.

18.04.2022 Администрацией размещено извещение и документация на сайте www.torgi.gov.ru (извещение №180422/0021904/01).

Также Администрацией в газете «Знамя» №29 (7298) в выпуске от 21.04.2022 размещено сообщение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: <<--->>, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер земельного участка <<--->>.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства по <<--->> от 30.05.2022 года, размещенном на официальном сайте www.torgi.gov.ru, аукцион на

право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <<--->> для индивидуального жилищного строительства, расположенного в городе <<--->>, назначенного на 31.05.2022, несостоявшимся в соответствии с пунктом 14 статьи 39.12 ЗК РФ (по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе), победителем аукциона признан <<--->>.

Согласно пункту 26 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) в случае, если в течение тридцати дней со дня направления участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, проекта договора аренды земельного участка этот участник не представил в уполномоченный орган подписанные им договоры, организатор аукциона вправе объявить о проведении повторного аукциона или распорядиться земельным участком иным образом в соответствии с настоящим Кодексом.

Как следует из представленных документов, Администрация уведомлением от 30.05.2022г. сообщила <<--->> о том, что организатор аукциона в течении десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки направит в адрес <<--->> экземпляр подписанного проекта договора аренды земельного участка.

Указанное уведомление <<--->> получил по средством электронной почты и нарочно 30.05.2022, что подтверждается отметкой в уведомлении об ознакомлении с уведомлением, а также об отказе от заключения договора аренды в связи с отсутствием средств и сложившихся обстоятельств.

Кроме того, 30.05.2022 <<--->> дополнительно представил в Администрацию заявление об отказе в заключении договора аренды в виду отсутствия средств, а также не возможности производить оплату по договору аренды.

Указанное заявление принято Администрацией 30.05.2022, что подтверждается материалами обращения.

<<--->> в письме от 19.06.2022 (вх.6391-ЭП/22 от 20.06.2022) в ответ на уведомление Ханты-Мансийского УФАС России от 10.06.2022 №03/4565/22 указал, что на вопрос как будет проходить аукцион, представитель Администрации пояснил только то, что если <<--->> не будет участвовать в аукционе, то задаток возвращается в течении 3 дней.

Как указал в письменных пояснения <<--->>, письменных разъяснений от Администрации <<--->> не получал, однако и информации о том, что он обращался в адрес Администрации с запросом письменных разъяснений о проведении аукциона <<--->> в рамках рассмотрения обращения не представлено.

Как следует из вышеуказанных письменных пояснений, участок <<--->> был обследован 30.05.2022 в 11:00. Далее, после того как был обследован участок на местности, <<--->> обратился в Администрацию с заявлением об отказе в заключении договора аренды земельного участка, в связи с тем, что участок не пригоден для строительства и требует колоссальных финансовых затрат.

Проанализировав представленные Департаментом документы и информацию Ханты-Мансийское УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 13 статьи 39.12 ЗК РФ в случае, если аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель признан участником аукциона, уполномоченный орган обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона.

На основании пункта 14 статьи 39.12 ЗК РФ в случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если

единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

В силу части 19 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации в случае, если в аукционе участвовал только один участник или при проведении аукциона не присутствовал ни один из участников аукциона, либо в случае, если после трехкратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену предмета аукциона, аукцион признается несостоявшимся.

В соответствии с пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ уполномоченный орган направляет победителю аукциона три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона.

Согласно пункту 30 статьи 39.12 ЗК РФ в случае, если победитель аукциона или иное лицо, с которым договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 данной статьи, в течение тридцати дней со дня направления им уполномоченным органом проекта указанного договора не подписали и не представили в уполномоченный орган указанный договор, уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней со дня истечения этого срока направляет сведения, предусмотренные подпунктами 1 - 3 пункта 29 указанной статьи, в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

В своих письменных пояснениях от 16.06.2022 №02-Исх-4596 Администрация пояснила, что <<--->> признан единственным участником аукциона, что подтверждается протоколом рассмотрения заявок от 30.05.2022.

Согласно письменных пояснений Администрации, <<--->> за разъяснениями правил проведения аукциона в письменной форме в адрес организатора аукциона не обращался.

Кроме того, как указывает Администрация в период с 22.04.2022 по 27.05.2022 года заявлений об отзыве заявки на участие в аукционе от <<--->> в адрес Администрации не поступало.

Более того, Администрация отмечает, что 25 - 26.04.2022 <<--->> в устной форме обратился в адрес Администрации за информацией о том, где он может подробно ознакомиться с информацией об участии в аукционе.

Представителем Администрации <<--->> было дано разъяснение о том, что в соответствии со статьей 39.12 ЗК в извещении о проведении аукциона содержится вся необходимая информация по процедуре проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, характеристиках земельного участка, информация по вопросу обследования земельного участка на местности. Извещение о проведении аукциона размещено на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) и опубликовано в газете «Знамя» в выпуске от 21.04.2022 года.

Как следует из письменных пояснений Администрации, секретарем аукционной комиссии <<--->> было разъяснено, что участок предоставляется в аренду сроком на 20 (двадцать) лет и

начальная цена предмета аукциона составляет 365 100,00 (триста шестьдесят пять тысяч сто) рублей в год. После <<--->> были предоставлены реквизиты для оплаты задатка, а также образец заявки на участие в аукционе.

Как подтверждается материалами обращения, согласно платежному поручению от 19.05.2022 №74 <<--->> оплачен задаток в размере 73 020,00 (семьдесят три тысячи двадцать) рублей.

16.05.2022 <<--->> подал заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, которая была зарегистрирована 19.05.2022 года за №1, согласно реестра заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии с видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства с кадастровым номером <<--->>, местонахождение: <<--->>.

30.05.2022 состоялась аукционная комиссия по рассмотрению заявок на участие в аукционе, согласно протоколу от 30.05.2022 <<--->> признан единственным участником аукциона.

Более того, как пояснила Администрация в письменных пояснениях от 16.06.2022, <<--->> о характеристиках земельного участка, его местоположении знал, так как проживает на соседней улице от выставленного на аукционе земельного участка и ранее обращался с заявлением о намерении участвовать в аукционе по улице <<--->>.

Из документов, представленных Администрацией в рамках рассмотрения обращения, установлено, что еще 22.11.2021 <<--->> изъявлял намерение участвовать в аукционе на право заключения договора аренды земельного на кадастровом плане территории, улица <<--->>, что подтверждается заявлением <<--->> от 22.11.2021.

Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России проанализирована информация, размещенная на официальном сайте www.torgi.gov.ru, (извещение №180422/0021904/01), из которой следует, что аукцион проводится на право заключения договора аренды земельного участка. По результатам аукциона определяется размер ежегодной арендной платы за пользование земельным участком.

Согласно извещению о проведении аукциона, начальная цена предмета аукциона установлена в размере 365 100,00 (триста шестьдесят пять тысяч сто) рублей.

Шаг аукциона составляет 10 953,00 (десять тысяч девятьсот пятьдесят три) рубля (3% от начальной цены предмета аукциона).

Размер задатка установлен в размере 73 020, 00 (семьдесят три тысячи двадцать) рублей (20% от начальной цены предмета аукциона).

Заявки на участие в аукционе, принимаются организатором аукциона с 22.04.2022 по 27.05.2022 года включительно по режиму работы комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Урай: с 08-30 до 17-00, перерыв с 12-30 по 14-00, кроме выходных и нерабочих дней.

Протокол, рассмотрения заявок оформляется - 30.05.2022 в 12-15 часов в месте нахождения организатора торгов (628285, Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Урай, микрорайон 2, дом 60).

Кроме того, извещении о проведении аукциона содержит информацию о том, что Заявитель имеет право отозвать принятую организатором аукциона заявку на участие в аукционе до дня окончания приема заявок, уведомив об этом в письменном форме организатора аукциона. Организатор аукциона обязан вернуть заявителю внесенный им задаток в течении трех рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки.

Согласно извещению о проведении аукциона, задаток внесенный лицом, не заключившим

договор аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения договора, не возвращается.

Как подтверждается материалами обращения, письменными пояснениями Администрации и <<--->>, до даты окончания подачи заявок, а именно до 27.05.2022, <<--->> в адрес Администрации с заявлением об отзыве заявки от 19.05.2022 на участие в аукционе не обращался.

Кроме того, как следует из материалов обращения и письменных пояснений <<--->>, обращение в Администрацию было только 30.05.2022 года, однако, как следует из письменных пояснений Администрации от 16.06.2022 <<--->> были даны разъяснения где можно ознакомиться с информацией, как о земельном участке, так и о процедуре проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Как следует из представленных документов, в извещении о проведении аукциона содержится информация о том, что с документацией о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, информацией по вопросам, касающимся проведения аукциона можно ознакомиться в договорном отделе по оформлению прав на муниципальные земли комитета по управлению муниципальным имуществом администрации <<--->>.

По вопросам обследования земельного участка на местности - обращаться в отдел землепользования и природопользования муниципального казенного учреждения «Управление градостроительства, землепользования и природопользования города Урай» по адресу: <<--->>.

В извещении о проведении аукциона также содержится информация о том, что участок заболочен, требует отсыпки грунтом и планировки, имеется большой перепад рельефа со смежным участком по улице <<--->>.

В рамках рассмотрения обращения Администрации, <<--->> предоставил письменные пояснения, из содержания которых следует, что ему не было известно состояние земельного участка до 30.05.2022, а именно до даты когда <<--->> самостоятельно обследовал участок на местности.

Вместе с тем, в соответствии с данными Публичной кадастровой карты Росреестра, размещенной в сети "Интернет" по адресу <https://pkk.rosreestr.ru>, земельный участок с кадастровым номером <<--->> расположен на близком расстоянии от земельного участка, на котором располагается <<--->> по адресу ул. <<--->>, <<--->> зарегистрирован и проживает по указанному адресу, что подтверждается данным содержащимися в заявке <<--->>. на участие в аукционе, а также данными о регистрации в документе удостоверяющем личность <<--->>.

Таким образом, из указанного выше следует, что подавая заявку на участие в аукционе <<--->> не мог не знать, что участок расположен в болотистой местности и для строительства на данном земельном участке требуется отсыпка грунтом и планировка, так как указанные сведения о земельном участке содержатся в извещении о проведении аукциона, а также земельный участок выставленный на аукцион расположен вблизи земельного участка, на котором расположен дом №<<--->> по улице <<--->>, в котором проживает <<--->>

Реестр недобросовестных участников аукциона является специальной мерой ответственности, установленной законодателем в целях обеспечения исполнения лицом принятых на себя в рамках процедуры 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 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 соответствующих аукционах (влечет за собой отказ в допуске к участию в аукционах в течение двух лет согласно статье 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации).

В судебных актах Конституционного Суда Российской Федерации (постановления от 30.07.2001 №13-П, от 21.11.2002 №15-П, определения от 07.06.2001 № 139-О, от 07.02.2002 № 16-О) отражено, что применяемые государственными органами санкции должны отвечать требованиям Конституции Российской Федерации, соответствовать принципу юридического равенства, быть соразмерными конституционно защищаемым целям и ценностям, исключать возможность их произвольного истолкования и применения.

По смыслу статьи 55 Конституции Российской Федерации введение ответственности за правонарушение и установление конкретной санкции, ограничивающей конституционное право, исходя из общих принципов права, должно отвечать требованиям справедливости, быть соразмерным конституционно закрепляемым целям и охраняемым законным интересам, а также характеру совершенного деяния.

В соответствии с пунктом 27 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Таким образом, вышеуказанное свидетельствует об уклонении <<--->> от заключения договора аренды земельного участка.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, руководствуясь пунктом 12 Порядка и пунктом 27 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации,

решила:

1. Признать <<--->> уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: <<--->>, город <<--->> улица <<--->>, участок №<<--->>, кадастровый номер <<--->>.

2. Включить <<--->> в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Сведения для включения в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности:

Наименование: <<--->>

Сведения об ИНН: <<--->>

Сведения о месте регистрации лица: <<--->> ул., д.<<--->>, г.<<--->>, <<--->>, <<--->>

Дата проведения аукциона: 30 мая 2022 года.

Председатель Комиссии <<--->>

Члены Комиссии: <<--->>

<<--->>

<<--->>

<<--->>

Примечание: В соответствии с пунктом 33 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации внесение сведений о лицах, указанных в пункте 27 настоящей статьи, в реестр недобросовестных участников аукциона или содержание этих сведений в реестре недобросовестных участников аукциона, равно как и неисполнение действий, предусмотренных пунктом 32 настоящей статьи, могут быть обжалованы заинтересованным лицом в судебном порядке.