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 «...»;

в отсутствие представителя заявителя – администрации МО Новосергиевский район Оренбургской области (далее – Администрация МО Новосергиевский район, заявитель), о дате и времени рассмотрения сведений заявитель уведомлен, представлено ходатайство о рассмотрении обращения в отсутствие представителей от 19.04.2018;

в отсутствие представителя лица, в отношении которого поданы сведения - «...», о дате и времени рассмотрения сведений уведомлено; представлено ходатайство о рассмотрении обращения в отсутствие представителей от 20.04.2018;

рассмотрев обращение администрации МО Новосергиевский район внесении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о победителе аукциона «...», в связи с уклонением от подписания договора аренды земельного участка,

УСТАНОВИЛА:

10.04.2018 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области поступило обращение администрации МО Новосергиевский район (вх. № 2510) о внесении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о победителе аукциона - «...», в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка, право на заключение которого разыграно на аукционе (извещение №250118/0178633/01 от 25.01.2018) – лот № 2.

Обращение администрации МО Новосергиевский район 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).

Администрацией МО Новосергиевский район для включения в реестр недобросовестных участников аукциона (извещение №250118/0178633/01 от 25.01.2018, лот №2), далее - Аукцион) – «...» были представлены сведения и документы:

1) Лицо – «...», ИНН «...»; место жительства: «...»;

2) копия протокола №22 рассмотрения заявок на участие в Аукционе, дата указанного протокола– 21.02.2018;

3) копия протокола №22/1 проведения открытого Аукциона, по результатам которого победитель аукциона по лоту №2 - «...»уклонился от заключения договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона, дата указанного протокола – 26.02.2018;

4) копия сопроводительного письма №б/н от 07.03.2018 в адрес победителя Аукциона «...». с приложением оригинала почтового уведомления (с отметкой о вручении 10.03.2018), подтверждающего направление проекта договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для его подписания;

5) документы, свидетельствующие об уклонении победителя Аукциона от заключения договора аренды земельного участка:

- справка №01-01-09-1404 от 09.04.2018 об отсутствии оплаты «...». арендной платы земельного участка (лот №2) по итогам Аукциона от 26.02.2018;

- протокол №22/2 о признании победителя Аукциона уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка от 09.04.2018;

6) копия аукционной документации (извещение №250118/0178633/01 от 25.01.2018);

7) копии документов «...»: заявка на участие в Аукционе победителя от 30.01.2018, приходно-кассовый ордер о внесении задатка от 30.01.2018, паспорт «...», согласие на обработку персональных данных физлиц.

Как следует из обращения администрации МО Новосергиевский район 21.02.2018 согласно протоколу №22 рассмотрения заявок на участие в Аукционе по лоту №2 поступили, были допущены к участию и признаны участниками Аукциона 3 (три) заявки, в т.ч. заявка «...».

Согласно протоколу № 22/1 проведения открытого Аукциона от 26.02.2018 победителем Аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером:

56:19:0000000:3310 по лоту № 2 признан участник №1 «...».

07.03.2018 заявитель направил для подписания в адрес «...». 3 (три) экземпляра проекта договора. По истечению 30-дневного срока на предоставление победителем подписанного договора аренды земельного участка - «...» указанный договор в администрацию МО Новосергиевский район представлен не был.

09.04.2018 Комиссией по проведению аукционных торгов по продаже права на заключение договоров аренды из земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Новосергиевского района Оренбургской области составлен протокол № 22/2 о признании победителя Аукциона «...». уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 56:19:0000000:3310 (№ извещения 250118/0178633/01) по лоту № 2 и направлении сведений в Оренбургское УФАС России для включения в реестр недобросовестных участников.

Рассмотрение обращения заявителя администрации МО Новосергиевский район назначено на 24.04.2018 в 10 ч. 40 мин.

В соответствии с требованиями п. 9 Порядка ведения реестра недобросовестных участников аукциона заявителю и «...» были направлены уведомления о времени и месте рассмотрении обращения (исх. № 3623 от 17.04.2018, №3624 от 17.04.2018), 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 администрации МО Новосергиевский район в адрес Оренбургского УФАС России поступили документы:

- письменные пояснения администрации МО Новосергиевский район (приложение к вх. №2510 от 10.04.2018), обосновывающие включение «...» в реестр недобросовестных участников, в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка;
- ходатайство администрации МО Новосергиевский район о рассмотрении обращения в отсутствие представителя (вх. №2823 от 19.04.2018) и включении «...» в реестр недобросовестных участников;
- ходатайство «...» о рассмотрении обращения в его отсутствие (вх. №2868 от 20.04.2018) и невключении «...» в реестр недобросовестных участников.

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

Организатором торгов - администрацией Новосергиевского района, на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено информационное

сообщение №250118/0178633/01 от 25.01.2018 о проведении аукциона на право заключения договора аренды из земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Новосергиевского района Оренбургской области, в частности лот № 2: Земельный участок, кадастровый номер <...> :19:0000000:3310, адрес: Оренбургская область, Новосергиевский район, с/с Краснополянский, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:19:0301001, площадь: 22 512 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады (код 6.9). Обременение: нет. Рыночная стоимость – 55 000,00 руб. Срок аренды 10 лет. Начальная цена аукциона: 55 000,00 руб. Шаг аукциона: 1 650,00 руб. Размер задатка: 11 000,00 руб. В составе извещения присутствуют также образцы документов, в т.ч. заявка на участие в аукционе (приложение №1), договор аренды земель сельскохозяйственного назначения (приложение №2).

Прием заявок на участие в аукционе осуществлялся с 26.01.2018 по 20.02.2018. Дата и время проведения аукциона – 26.02.2018.

Согласно Протоколу о рассмотрении заявок на участие в открытом аукционе от 21.02.2018 на участие в аукционе по лоту № 2 поступили и были допущены 3 (три) заявки: от «...», «...» главы КФХ, «...», которые были рассмотрены Комиссией и допущены к участию в Аукционе.

Согласно п.1.5. протокола № 22/1 от 26.02.2018 проведения открытого Аукциона победителем Аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 56:19:0000000:3310 по лоту № 2 признан участник №1 – «...», предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы - 1 002 100 (один миллион две тысячи сто) руб. 00 коп. Победитель с решением ознакомлен, в п. 1.6. протокола № 22/1 проведения открытого Аукциона присутствует подпись «...».

В соответствии с п. 20 ст. 39.12 ЗК РФ уполномоченный орган направляет победителю аукциона три экземпляра подписанного проекта договора купли - продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона.

На заседание Комиссии Оренбургского УФАС России по рассмотрению обращений организатором торгов представлено сопроводительное письмо о направлении проекта договора аренды земельного участка, заключаемого по результатам проведения Аукциона – лот № 2 в 3 экземплярах (исх. №б/н от 07.03.2018), с приложением подтверждающих направление документов: оригинал почтового уведомления, с отметкой о вручении 10.03.2018. Письму с уведомлением о вручении присвоен трек-номер <...> . Согласно сведениям электронного сервиса «Отслеживание почтовых отправлений» вышеуказанное сопроводительное письмо получено адресатом 10.03.2018.

Таким образом, администрация МО Новосергиевский район исполнило

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.

Таким образом, по истечении 30 дней подписанные экземпляры договоров со стороны «...» не представлены в уполномоченный орган.

09.04.2018 Организатором торгов составлен протокол № 22/2 об уклонении победителя аукциона «...» от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 56:19:0000000:3310 по результатам Аукциона по лоту № 2.

Сведения о заключении договора аренды земельного участка между администрацией МО Новосергиевский район и «...» на момент рассмотрения дела в Оренбургском УФАС России не представлены.

Администрация МО Новосергиевский район в своем ходатайстве (вх. №2823 от 19.04.2018), направленном в адрес Оренбургского УФАС России настаивает на включении «...» в реестр недобросовестных участников.

«...» в своем ходатайстве (вх. №2868 от 20.04.2018), направленном в адрес Оренбургского УФАС России, указывает на причины уклонения от заключения договора аренды земельного участка – тяжелое финансовое положение, низкие цены на сельхозпродукцию.

Учитывая изложенное, бездействие «...» свидетельствует о ненадлежащем исполнении им своих обязанностей как победителя торгов и о непринятии всех возможных и своевременных мер по подписанию договора аренды земельного участка, а также своевременному урегулированию появившихся претензий Администрации МО Новосергиевский район. 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 администрацией МО Новосергиевский район 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;

- «...» была предоставлена возможность ознакомиться со всеми условиями договора аренды земельного участка, прежде чем подать заявку на участие в торгах. Подача же заявки на участие в торгах свидетельствует о согласии участника с условиями договора, заключаемого по результатам проведения аукциона; об ознакомлении с документацией о проведении аукциона и порядке его проведения;

- «...» 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 предприняло 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, ущерб, 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.

Таким образом, в рассматриваемом случае бездействие «...» в части подписания договора аренды земельного участка, ведения какой-либо претензионной работы с Организатором торгов (например, инициатива о внесении изменений в проект договора; направление писем о невозможности заключения договора по объективным причинам, иное), все поведение, оцениваемое в совокупности, в том числе в части неисполнения требований статьи 39.12 ЗК РФ, свидетельствует о недобросовестном поведении участника аукциона, направленном на уклонение от подписания договора, наличии его вины в неподписании договора (уклонении от заключения), причинение экономического ущерба в результате незаключения данного договора (неполучения арендных платежей, размер которых формировался на торгах).

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, находящегося в государственной или муниципальной собственности сведения, представленные администрацией МО Новосергиевский район Оренбургской области в отношении «...», в связи с его уклонением от заключения договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 56:19:0000000:3310 (извещение о проведении торгов (открытый аукцион) на сайте www.torgi.gov.ru №250118/0178633/01, лот № 2), аукцион на право заключения которого был проведен 26.02.2018.

Датой включения сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении «...» (ИНН «...», место жительства: «...») считать дату размещения указанных сведений на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет 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.