

**РЕШЕНИЕ**

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кировской области по рассмотрению обращений по включению в реестр сведений о недобросовестных участниках 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 порядке, предусмотренном Приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 в составе:

**Председателя Комиссии:**

<...> – Заместителя руководителя управления - начальника отдела контроля закупок Кировского УФАС России;

**членов Комиссии:**

<...> – начальника отдела контроля органов власти Кировского УФАС России;

<...> – специалиста 1 разряда отдела контроля органов власти Кировского УФАС России;

**с участием:**

<Ф.И.О.> - представителя Департамента муниципальной собственности администрации города Кирова, по доверенности;

В отсутствие надлежащим образом уведомленного победителя аукциона - <Ф.И.О.>;

рассмотрев материалы о включении сведений о <Ф.И.О.> в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка,

**УСТАНОВИЛА:**

Земельного Кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) от Департамента муниципальной собственности администрации города Кирова, поступили материалы об уклонении <Ф.И.О.>, победителя аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:40:002233:37 от заключения договора аренды.

Из представленных Департаментом муниципальной собственности администрации города Кирова материалов следует, что по результатам проведенного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:40:002233:37 <Ф.И.О.> признан победителем аукциона.

24.03.2017 Департамент муниципальной собственности администрации города Кирова направил по почте победителю аукциона - <Ф.И.О.> три экземпляра проекта договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:40:002233:37.

Однако, в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона проекта договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:40:002233:37, <Ф.И.О.> не подписал его и не представил в Департамент муниципальной собственности администрации города Кирова указанный договор.

Антимонопольный орган в соответствии с пунктами 27, 28, 30 статьи 39.12 ЗК РФ и в соответствии с 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, утвержденным Приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15, в случае поступления сведений об уклонении победителя аукциона от заключения договора осуществляет проверку факта уклонения победителя аукциона от заключения договора.

05.07.2017 на заседание Комиссии Кировского УФАС России явился представитель Департамента муниципальной собственности администрации города Кирова <Ф.И.О.>, которая поддержала доводы заявления о включении сведений о физическом лице в реестр недобросовестных участников аукциона.

До рассмотрения материалов 03.07.2017 от <Ф.И.О.> поступило ходатайство об отложении, в связи с необходимостью дополнительной подготовки и предоставления обоснования уклонения от заключения договора.

На основании вышеизложенного Комиссия Кировского УФАС России приняла решение об отложении рассмотрения материалов по включению в реестр недобросовестных участников аукциона на 20.07.2017.

20.07.2017 на заседание Комиссии Кировского УФАС России явился

представитель Департамента муниципальной собственности администрации города Кирова <Ф.И.О.>, которая поддержала доводы, изложенные в заявлении о включении <Ф.И.О.> в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

<Ф.И.О.>, уведомленный надлежащим образом, на заседание Комиссии Кировского УФАС России не явился.

Комиссией Кировского УФАС России принято решение об отложении рассмотрения материалов по включению в реестр недобросовестных участников аукциона на 31.07.2017, в целях получения от <Ф.И.О.> и от Департамента муниципальной собственности администрации города Кирова необходимых документов и пояснений.

31.07.2017 на заседание Комиссии Кировского УФАС России явился представитель Департамента муниципальной собственности администрации города Кирова <Ф.И.О.>, которая поддержала доводы заявления о включении сведений о <Ф.И.О.> в реестр недобросовестных участников аукциона.

<Ф.И.О.>, уведомленный надлежащим образом, на заседание Комиссии Кировского УФАС России не явился.

В результате осуществления проверки факта уклонения <Ф.И.О.> от заключения договора аренды земельного участка установлено следующее.

17.01.2017 Департаментом муниципальной собственности администрации города Кирова на официальном сайте <http://torgi.gov.ru/> размещено извещение № 170117/0027892/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Лот № 1 земельный участок с кадастровым номером 43:40:002233:37, государственная собственность на который не разграничена, площадь 800 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Кировская область, г. Киров, дер. Колпаки, д. 1Б.

Дата и время начала приема заявок: 17.01.2017.

Дата и время окончания приема заявок: 09.03.2017.

09.03.2017 <Ф.И.О.> подал заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:40:002233:37.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе от 10.03.2017 № 179 по лоту № 1 поступило 7 заявок. По итогам рассмотрения

заявок, допущено 7 претендентов к участию в аукционе.

В соответствии с протоколом о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка от 14.03.2017 № 198, победителем аукциона признан <Ф.И.О.>.

24.03.2017 Департамент муниципальной собственности администрации города Кирова направил по почте победителю аукциона - <Ф.И.О.> три экземпляра проекта договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:40:002233:37.

<Ф.И.О.> не подписал договор аренды земельного участка с кадастровым номером 43:40:002233:37 и не представил в Департамент муниципальной собственности администрации города Кирова указанный договор.

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 ([п. 30 ст. 39.12](#) ЗК РФ). Включение таких сведений в реестр влечет за собой отказ в допуске к участию в аукционах в течение двух лет ([п. 32, п.п. 4 п. 8 ст. 39.12](#) ЗК РФ).

<Ф.И.О.> в установленные законом сроки не подписал договор аренды земельного участка с кадастровым номером 43:40:002233:37 как победитель открытого аукциона.

Согласно ч. 25 ст. 39.12 ЗК РФ если договор купли-продажи или договор аренды земельного участка, а в случае, предусмотренном [пунктом 24](#) настоящей статьи, также договор о комплексном освоении территории 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.

В соответствии с ч. 26 ст. 39.12 ЗК РФ в случае, если в течение тридцати дней со дня направления участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка, а в случае,

предусмотренном [пунктом 24](#) настоящей статьи, также проекта договора о комплексном освоении территории 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.

Изучив имеющиеся материалы, Комиссия Кировского УФАС приходит к следующим выводам.

На основании [п. 20 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.

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 [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.

Департамент муниципальной собственности администрации города Кирова 24.03.2017 направил по почте <Ф.И.О.> три экземпляра проекта договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:40:002233:37. Материалами дела подтверждено, что 29.04.2017 <Ф.И.О.> получил три экземпляра указанного проекта договора.

Таким образом, до 02.05.2017 Департамент муниципальной собственности администрации города Кирова должен был направить в Кировское УФАС

России в соответствии с п. 30 ст. 39.12 ЗК РФ материалы об уклонении <Ф.И.О.>, победителя аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:40:002233:37 от заключения договора аренды, а направил только 22.06.2017.

Указанные факты позволяют прийти к выводу, что Департамент муниципальной собственности администрации города Кирова действовал в нарушение п. 30 ст. 39.12 ЗК РФ.

Также в материалах дела содержится сопроводительное письмо о направлении <Ф.И.О.> проектов договора аренды земельного участка, из которого не следует, что проекты договора подписаны Департаментом муниципальной собственности администрации города Кирова.

Таким образом, Департаментом муниципальной собственности администрации города Кирова не подтверждено, направление <Ф.И.О.> подписанных проектов договора аренды, как того требует п. 20 ст. 39.12 ЗК РФ.

Институт презумпции добросовестности участников гражданского оборота закреплен [п. 5 ст. 10](#) ГК РФ.

По мнению Кировского УФАС России, в соответствии с презумпцией добросовестности и разумности участников гражданских правоотношений, а также общего принципа доказывания, лицо, от которого требуются разумность или добросовестность при осуществлении права, признается действующим разумно и добросовестно, пока не доказано обратное.

В рамках осуществления своих функций при уклонении участников аукциона от заключения договоров антимонопольный орган осуществляет проверку фактов уклонения и в зависимости от действий, совершенных участниками аукциона при заключении договоров, принимает решения о включении или не включении сведений об участниках в реестр недобросовестных поставщиков.

Включение сведений о лице в реестр недобросовестных участников аукциона по существу является санкцией за недобросовестное поведение участников, выражающееся в неправомерном нарушении положений Закона.

Данный вывод согласуется с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлениях от 30.07.2001 [№ 13-П](#) и от 21.11.2002 [№ 15-П](#), согласно которой меры государственного понуждения должны применяться с учетом характера совершенного правонарушения, размера причиненного вреда, 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.

Следовательно, при рассмотрении вопроса о признании участника аукциона уклонившимся от заключения договора уполномоченный орган исполнительной власти не должен ограничиваться формальным установлением факта нарушения Закона, и обязан всесторонне исследовать все обстоятельства дела, дав оценку существенности нарушения, степени вины участника.

Так в случае, если победитель аукциона в течение тридцати дней со дня направления ему проектов договоров аренды не подписал и не представил в Департамент муниципальной собственности администрации города Кирова договоры аренды, уполномоченный орган вправе направить предложение о заключении договора аренды иному участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона. 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, Департамент муниципальной собственности администрации города Кирова вправе объявить о проведении повторного аукциона или распорядиться земельным участком иным образом в соответствии с ЗК РФ.

Изучив все обстоятельства дела, Комиссия Кировского УФАС России не находит оснований для включения сведений о <Ф.И.О.> в реестр недобросовестных участников аукциона.

Руководствуясь п. 27, 28, 30 ст. 39.12 ЗК РФ и в соответствии с п. 12 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, утвержденного Приказом ФАС России от 14.04.2015 N 247/15, Комиссия

### **РЕШИЛА:**

Сведения, представленные Департаментом муниципальной собственности администрации города Кирова об уклонении от заключения договора аренды земельного участка <Ф.И.О.> – победителя открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:40:002233:37 (извещение № 170117/0027892/01), 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 не включать.