РЕШЕНИЕ

РНУ-2391-ЭП/24

Резолютивная часть решения оглашена 26.03.2024 г.Ханты-Мансийск

Решение изготовлено в полном объеме 26.03.2024

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 №231/23 от 06.12.2023 в составе:

Председатель комиссии:

– "-----" – заместитель руководителя Управления;

Члены Комиссии:

– "-----" – заместитель начальника отдела правовой экспертизы и контроля органов власти Управления,

– "-----" – специалист-эксперт отдела правовой экспертизы и контроля органов власти Управления,

в отсутствии на заседании представителя заявителя от Администрации г.п. Белый Яр надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения обращения;

в отсутствии на заседании "-----" и его законного представителя, надлежащим образом уведомленной о месте и времени рассмотрения обращения,

рассмотрев информацию поступившую от Администрации г.п. Белый Яр от 12.03.2024 №исхБелыйЯр-1321 направленную ФАС России 13.03.2024 №04/20547/24 (вх.№2391-ЭП/24 от 13.03.2024) в отношении "-----" ("-----"), 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 г.п. Белый Яр от 12.03.2024 №исхБелыйЯр-1321 направленное ФАС России 13.03.2024 №04/20547/24 (вх.№2391-ЭП/24 от 13.03.2024), содержащее сведения о победителе аукциона "-----" уклонившегося от заключения договора аренды земельного участка (извещение №22000071740000000034) 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, утвержденным 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 18.03.2024 №РВ/1695/24 рассмотрение обращения назначено на 26.03.2024.

Указанное уведомление направлено с адреса электронной почты Ханты-Мансийского УФАС России ("-----") на адрес электронной почты "-----", а также на адрес электронной почты Администрации ("-----").

25.03.2024 от "-----" поступило подтверждение о получении уведомления.

Письменных пояснений о том, когда был получен договор аренды земельного участка, с указанием причин и условий невозможности его заключения от "-----" в адрес Управления не поступало.

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

Как следует из представленных документов, Администрацией 20.12.2023

на сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение №22000071740000000034 документация о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 86:03:0051705:97, площадью 720,00 кв. м, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Сургутский район, городское поселение Белый Яр, пгт. Белый Яр, ул. Фадеева, д. 12а, категория земель – земли населённых пунктов, территориальная зона Ж2 – территориальная зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный), вид разрешённого использования – «Магазины» (код 4.4).

Категория земель – земли населенных пунктов.

Кадастровый номер 86:03:0051705:97.

Разрешенное использование - «Магазины (4.4)».

Площадь земельного участка – 720,00 кв.м.

Предельные параметры строительства: минимальный размер земельного участка – 200 кв.м., минимальные отступы от границ земельного участка, смежных с другими земельными участками, в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м., минимальный отступ от красной линии улиц и дорог – 5 м., минимальный отступ от красной линии проездов – 3 м.

Предельное количество надземных этажей – 2.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.

Вид права – аренда.

Срок аренды земельного участка – 30 месяцев.

Предмет аукциона: размер ежегодной арендной платы.

Начальная цена предмета аукциона: 344 900,00 рублей.

Шаг аукциона: 10 000 рублей.

Дата и время начала подачи заявок - 22.12.2023 09:00.

Дата и время окончания подачи заявок - 22.01.2024 до 00:00.

Дата и время начала проведения аукциона - 25.01.2024 14:00.

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 23.01.2024 на участие в аукционе подано 5 заявок, одна из которых отозвана.

В соответствии с протоколом о результатах аукциона от 25.01.2024

победителем признан "-----"

Проанализировав представленные Администрацией документы и информацию Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к следующим выводам.

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.

Пунктом 25 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что в случае 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 27 статьи 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

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.

Как следует из представленных документов и информации, 08.02.2024 посредством функционала оператора электронной площадки i.rts-tender.ru в адрес "----" направлен проект договора аренды земельного

участка для подписания.

При этом был установлен срок подписания договора участником до 09.03.2024.

Согласно пункту 5 Извещения о проведении электронного аукциона, победитель аукциона или иное лицо, с которым заключается договор аренды земельного участка в соответствии с ЗК РФ, обязаны подписать договор аренды земельного участка в течение 30 (тридцати) дней со дня направления им такого договора.

В случае, если в течение 30 (тридцати) дней со дня направления участнику, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, проекта договора аренды земельного участка, этот участник не представил арендодателю подписанный со своей стороны указанный договор, арендодатель вправе объявить о проведении повторного аукциона или распорядиться земельным участком иным образом в соответствии с ЗК РФ.

Аналогичный срок для подписания договора победителем аукциона установлен в статье 39.12 ЗК РФ.

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

Статьей 193 ГК РФ если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.

В соответствии с частью 1 статьи 194 ГК РФ если срок установлен для совершения какого-либо действия, оно может быть выполнено до двадцати четырех часов последнего дня срока.

При этом, как установлено Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России дни с 8 по 10 марта 2024 года являются праздничными и выходными днями.

Таким образом, тридцатидневный срок установленный для подписания договора участником (при его направлении 08.02.2024) должен был закончиться 11.03.2024 в 23:59.

В соответствии с пунктом 34 статьи 39.12 ЗК РФ порядок ведения реестра недобросовестных участников аукциона, в том числе требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра, устанавливается уполномоченным Правительством Российской

Федерации федеральным органом исполнительной власти.

В пункте 29 статьи 39.12 ЗК РФ определен перечень сведений, которые включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

Сведения, предусмотренные пунктом 29 статьи 39.12 ЗК РФ, за исключением сведений, указанных в подпункте 4 пункта 29 статьи 39.12 ЗК РФ, направляются федеральным органом исполнительной власти в центральный аппарат Федеральной антимонопольной службы; территориальным органом федерального органа исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления в соответствующий территориальный орган Федеральной антимонопольной службы (пункт 4 Порядка №247/15).

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, помимо сведений направляет в центральный аппарат Федеральной антимонопольной службы или ее территориальный орган документы, подтверждающие факты недобросовестности участника аукциона: копию протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе; копию протокола о результатах аукциона; копию документа, подтверждающего передачу (направление) победителю аукциона проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для его подписания; документы, свидетельствующие об уклонении победителя аукциона или иного лица, указанного в пунктах 13, 14 или 20 статьи 39.12 ЗК РФ, от заключения договора купли-продажи либо договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также договора о комплексном освоении территории в случае предоставления земельного участка в аренду для указанной цели (например, составленный организатором аукциона протокол об уклонении победителя аукциона от заключения договора, в котором содержатся сведения о месте, дате и времени его составления) (пункт 5 Порядка №247/15).

Рассмотрение обращения осуществляется комиссией, созданной на основании приказа руководителя Федеральной антимонопольной службы или ее территориального органа, в течение 10 рабочих дней с даты регистрации сведений и документов в центральном аппарате Федеральной антимонопольной службы или ее территориальном органе с участием представителей уполномоченного органа и представителей лица, сведения о котором направлены уполномоченным органом для включения в реестр (пункт 8 Порядка №247/15).

Согласно пункту 9 Порядка в течение 5 рабочих дней с даты регистрации сведений и документов в центральном аппарате Федеральной антимонопольной службы или ее территориальном органе комиссия направляет уполномоченному органу и лицу, сведения о котором направлены уполномоченным органом для включения в реестр, уведомление о месте и времени рассмотрения обращения. Уведомление направляется посредством почтовой или факсимильной связи либо электронной почты в соответствии с информацией, представленной уполномоченным органом.

В силу пункта 12 Порядка по результатам рассмотрения обращения комиссия выносит решение о включении в реестр сведений или об отказе во включении в реестр сведений.

Таким образом, в реестр включаются сведения об участнике аукциона только после проверки и оценки таких сведений комиссией антимонопольного органа, при этом обязательно предоставление в антимонопольный орган сведений, подтверждающих недобросовестность участника аукциона. Включение в реестр сведений без проверки и оценки не предусмотрено.

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.

Как было указано ранее, 08.02.2024 в посредством функционала оператора электронной площадки l.rts-tender.ru в адрес "----" направлен проект договора аренды земельного участка для подписания.

Согласно протоколу №3 от 11.03.2024 14:00 часов комиссия по проведению аукциона по продаже земельных участков или на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории городского поселения Белый Яр, либо находящихся в собственности городского поселения Белый Яр признала победителя аукциона уклонившемся от подписания договора аренды.

Однако, ввиду не соблюдения Администрацией тридцатидневного срока для подписания такого договора "----" имел возможность подписать договор 11.03.2024 (так как тридцатидневный срок установленный для подписания договора участником, с учетом праздничных и выходных дней, должен был закончиться 11.03.2024 в 23:59).

Проанализировав доводы сторон, имеющиеся материалы, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к выводу о том, что представленных Администрацией сведений, фактов и доказательств недостаточно для принятия решения о включении Гасанова А.Ф. в реестр недобросовестных участников аукциона.

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

решила:

Не включать 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 муниципальной или государственной собственности, сведения, представленные Администрацией г.п. Белый Яр в отношении "----"

Председатель Комиссии "----"

Члены Комиссии: "----"

"----"