

РЕШЕНИЕ

по делу № 033/10/39.12-37/2024

«08» февраля 2024 г. г. Владимир

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области (далее – Владимирское УФАС России) по рассмотрению обращения администрации муниципального образования город Гусь-Хрустальный Владимирской области № <...> о включении <...> (ИНН <...>) в реестр недобросовестных участников аукциона, в составе:

<...> – председателя Комиссии – начальника отдела <...>

<...> – главного государственного инспектора отдела <...>

<...> – ведущего специалиста-эксперта;

в отсутствии лица, в отношении которого подано обращение – <...>, о дате и времени рассмотрения дела уведомленного надлежащим образом;

в присутствии представителя администрации муниципального образования город Гусь-Хрустальный Владимирской области – <...>, действующего на основании доверенности <...>

в присутствии представителя оператора электронной площадки АО «ЕЭТП», привлеченного к участию в деле - <...>, действующего на основании доверенности <...>

руководствуясь пунктом 12 Приказа 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» (далее – Порядок ведения реестра),

УСТАНОВИЛА:

администрация муниципального образования город Гусь-Хрустальный Владимирской области (далее – администрация) представила в адрес Владимирского УФАС России обращение <...>, в котором, руководствуясь пунктом 30 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), просила включить в реестр недобросовестных участников аукциона <...>, признанного победителем электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Владимирская область, г.о. город Гусь-Хрустальный, улица Знаменская, 22, сроком на 20 лет (далее – электронный аукцион).

Поименованный электронный аукцион проведен на основании распоряжения

администрации муниципального образования город Гусь-Хрустальный Владимирской области № <...>. Согласно распоряжению предметом электронного аукциона явился земельный участок, характеристики которого:

- категория земель: земли населенных пунктов;
- разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства (2.1);
- кадастровый номер земельного участка: 33:25:000173:104;
- площадь земельного участка: 571 кв.м.;
- обременение: особый режим использования (канализация) на площади 44 кв.м. (учетный номер части земельного участка 33:25:000173:104/1), срок действия не установлен.

Поименованный электронный аукцион проводился на следующих условиях:

- начальная цена годовой арендной платы: 13 848 рублей 00 копеек;
- шаг аукциона: 415 рублей 00 копеек;
- задаток: 2 769 рублей 60 копеек.

Электронный аукцион проводился на сайте Единой электронной торговой площадки (АО «ЕЭТП») в сети Интернет по адресу: <https://178fz.roseltorg.ru>:

- форма проведения торгов: электронный аукцион;
- сайт размещения извещения: <https://torgi.gov.ru>;
- дата публикации извещения: 23.10.2023;
- извещение о проведении торгов: № 21000023240000000071.

Обращение администрации муниципального образования город Гусь-Хрустальный Владимирской области <...> соответствует требованиям, поименованным в статье 39.12 ЗК РФ, пунктах 5,6 Порядка ведения реестра, Владимирским УФАС России по факту обращения возбуждено дело № 033/10/39.12-37/2024.

Из содержания обращения администрации следует, что <...> предложил наибольшую цену лота в размере <...> рубля 00 копеек, 06.12.2023 на сайте Единой электронной торговой площадки размещен проект договора в электронном виде для согласования и дальнейшего подписания, в установленный законом срок <...> уклонился от заключения поименованного договора, о чем 09.01.2024 составлен протокол об отказе заключения договора аренды земельного участка.

Рассмотрение дела было назначено на 01.02.2024 посредством использования системы видеоконференцсвязи, о чем в адрес администрации, <...> направлено уведомление о месте и времени рассмотрения сведений о включении в реестр недобросовестных участников аукциона (02/262/24 от 23.01.2024).

Позднее рассмотрение дела было отложено на 08.02.2024, о чем в адрес администрации, <...> было направлено повторное уведомление о месте и времени рассмотрения сведений о включении лица в реестр недобросовестных участников аукциона (<...>). Дополнительно к участию в деле был привлечен оператор Электронной торговой площадки АО «ЕЭТП», в адрес которого Владимирским УФАС России направлено уведомление о месте и времени рассмотрения сведений о включении в реестр недобросовестных участников аукциона (<...>).

В ходе рассмотрения дела представитель администрации поддержал доводы обращения, указав, что <...> ранее включен в реестр недобросовестных участников аукциона Красноярским УФАС России 20.01.2024 (№ <...>).

Представитель администрации акцентировал внимание на доводе о том, что проект договора 06.12.2023 был размещен на сайте АО «ЕЭТП» для согласования и дальнейшего подписания, о чем <...> был уведомлен по телефону, 13.12.2023 проект договора был направлен <...> по электронной почте, лицу неоднократно звонили сотрудники администрации, напоминали о необходимости подписания договора. В ответ <...> ссылаясь на отъезд, от подписания договора не отказывался.

По мнению администрации <...> уклонился от заключения договора аренды поименованного земельного участка в установленный законом срок, 09.01.2024 администрацией был составлен протокол № 1 об отказе от заключения договора аренды земельного участка.

Администрация, руководствуясь пунктом 25 статьи 39.12 ЗК РФ, предложила заключить договор иному участнику аукциона, которым сделано предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, договор с которым был заключен 10.01.2024, соответствующий документ представлен к материалы дела. В ходе рассмотрения дела представитель администрации пояснил, что <...> ранее принимал участие в торгах, но договоры с ним не заключались.

Подробно позиция администрации изложена в обращении <...>, позиции <...>, позиции <...>

В ходе рассмотрения дела <...> не принял участие в заседаниях, проводимых с использованием средств видеоконференцсвязи, не представил письменные позиции, возражения, пояснения относительно обращения администрации.

Представитель оператора электронной площадки – АО «ЕЭТП», отвечая на вопросы Комиссии Владимирского УФАС России, пояснил, что возможность подписания договора возникает у победителя с момента размещения протокола об определении победителя на сайте в открытом доступе.

По результатам рассмотрения дела Комиссией Владимирского УФАС России было установлено следующее.

Согласно протоколу № 57 о признании претендентов участниками <...> к участию в процедуре допущен <...> и иные претенденты, признанные участниками процедуры. Указанный протокол был размещен на сайте <https://torgi.gov.ru> 28.11.2024 в открытом доступе. Согласно поименованному протоколу <...> подал заявку 24.11.2023, задаток поступил на счет оператора.

Из содержания протокола № 59 подведения итогов <...> от 01.12.2023 следует, что

победителем процедуры 21000023240000000071, лот № 1 признан участник <...>, предложивший наибольшую цену лота в размере 60 743,00 рублей (пункт 8 протокола). При уклонении или отказе победителя от заключения с установленный срок договора результаты аннулируются, победитель утрачивает право на заключение указанного договора, задаток не возвращается (пункт 10 протокола). Указанный протокол был размещен на сайте <https://torgi.gov.ru> 01.12.2023 в открытом доступе.

Согласно распечатке сведений с сайта <https://www.roseltorg.ru>, представленной администрацией, следует, что проект договора аренды земельного участка добавлен на согласование и подписание 06.12.2023, участником торгов, допущенным к заключению договора, указан <...>

Проект договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Гусь-Хрустальный, ул. Знаменская, 22, был направлен <...> 13.12.2023 посредством электронной почты для ознакомления и подписания на электронной торговой площадке, что следует из распечатки, представленной администрацией в обоснование позиции.

Руководствуясь пунктами 21, 25 статьи 39.12 ЗК РФ, аукционная комиссия администрации единогласно приняла решение о признании <...> уклонившимся от заключения подписания договора аренды земельного участка, <...> признан утратившим право на заключение договора, результаты аукциона были аннулированы. <...>, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, было предложено заключить договор аренды. Указанная информация следует из содержания протокола № 1 об отказе заключения договора аренды земельного участка от 09.01.2024.

Договор аренды земельного участка между муниципальным образованием город Гусь-Хрустальный Владимирской области и <...>, предметом которого указано право на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Владимирская область, город Гусь-Хрустальный, улица Знаменская, 22, с кадастровым номером: 33:25:000173:104 площадью 571 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства (код-2.1), заключен 10.01.2024. Представитель администрации пояснил, что договор аренды земельного участка, заключенный между муниципальным образованием город Гусь-Хрустальный Владимирской области и <...>, не зарегистрирован в Росреестре на момент рассмотрения дела.

Исследовав обстоятельства, указанные в обращении, документы, представленные в материалы дела, Комиссия Владимирского УФАС России приходит к следующему.

Порядок проведения 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 регламентирован статьей 39.12 ЗК РФ с учетом особенностей, предусмотренных для аукциона в электронной форме, предусмотренных статьей 39.13 ЗК РФ.

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 настоящего Кодекса, с учетом

особенностей, установленных настоящей статьей, что следует из содержания пункта 1 статьи 39.13 ЗК РФ.

Из содержания части 20 статьи 39.12 ЗК РФ следует, что 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.

В соответствии с пунктом 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.

Основанием для включения в реестр недобросовестных участников аукциона является только действия, выразившиеся в уклонении лица от заключения договора, которые предполагают его недобросовестное поведение, совершение им умышленных действий (бездействия). Из содержания статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, 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.

Согласно пункту 11 статьи 39.13 ЗК РФ по результатам проведения электронного аукциона не допускается заключение договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договора аренды такого участка ранее чем через десять дней со дня размещения протокола рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе в случае, если электронный аукцион признан несостоявшимся, либо протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте.

В соответствии с пунктом 12 статьи 39.13 ЗК РФ уполномоченный орган обязан в течение пяти дней со дня истечения срока, предусмотренного пунктом 11 настоящей статьи, направить победителю электронного аукциона или иным лицам, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в

государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, подписанный проект договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо подписанный проект договора аренды такого участка.

В силу пункта 30 статьи 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 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.

По результатам проведения электронного аукциона договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора, что следует из пункта 13 статьи 39.13 ЗК РФ.

Протокол № 59 подведения итогов 21000023240000000071, лот № 1 от 01.12.2023 размещен на сайте <https://torgi.gov.ru> 01.12.2023, что следует из информации, размещенной в открытых источниках.

На основании пункта 12 статьи 39.13 ЗК РФ договор аренды земельного участка должен был быть направлен администрацией в адрес<...> в пятидневный срок, но не ранее чем через десять дней со дня размещения на сайте www.torgi.gov.ru.

Представитель администрации, отвечая на вопросы Комиссии Владимирского УФАС России, пояснил, что проект договора аренды земельного участка был размещен в открытом доступе 06.12.2023, 07.12.2023 проект договора был подписан продавцом. В подтверждение администрацией был представлен скриншот из личного кабинета на электронной торговой площадке.

В ходе рассмотрения дела администрацией не представлено доказательств, свидетельствующих о невозможности соблюдения администрацией порядка заключения договора по каким-либо обстоятельствам, предусмотренного статьей 39.13 ЗК РФ, Комиссией данные обстоятельства не установлены. В процессе рассмотрения дела представитель администрации указал, что в ходе телефонных переговоров с <...> победитель аукциона не отказывался от подписания договора.

По результатам рассмотрения обращения Комиссия Владимирского УФАС России приходит к выводу о том, что администрацией муниципального образования город Гусь-Хрустальный Владимирской области не соблюден порядок подписания договора аренды, установленный ЗК РФ.

У Комиссии Владимирского УФАС России не имеется безусловных оснований полагать, что Бещанов Н.И. уклонился от заключения договора аренды земельного участка с учетом изложенных обстоятельств.

Руководствуясь положениями статей 39.11-39.13 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 12 Приказа ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 (ред. от 07.12.2022) «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», Комиссия Владимирского УФАС России

РЕШИЛА:

Отказать администрации муниципального образования город Гусь-Хрустальный Владимирской области во включении <...>, признанного победителем электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Владимирская область, г.о. город Гусь-Хрустальный, улица Знаменская, 22, сроком на 20 лет, в реестр недобросовестных участников аукциона.

Председатель Комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.