

06.10.2016г.

г. Иркутск

Комиссия Управления ФАС по Иркутской области по рассмотрению обращений о включении 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 том числе требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра (далее - Комиссия), в составе: председателя Комиссии: (...)

при участии представителя уполномоченного органа - Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования «город Свирск»: С. (по доверенности),

в отсутствие участника аукциона-лица, в отношении которого поданы сведения о включении в реестр недобросовестных участников аукциона – Д., надлежащим образом извещенного о месте и времени рассмотрения обращения;

рассмотрев обращение Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования «город Свирск» (далее – Заявитель) о включении в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, сведений в отношении Д. (далее – Участник), в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка, по результатам аукциона (извещение № 300616/2038933/02),

УСТАНОВИЛА:

В Управление ФАС по Иркутской области обратился Заявитель о включении в Реестр сведений в отношении Участника, в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка, из земель населенных пунктов площадью 2000 кв.м. кадастровый номер <...> :33:020165:369, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Свирск, ул. Совхозная, 28 а, по результатам аукциона (извещение № 300616/2038933/02).

Представитель Заявителя поддержал доводы, изложенные в обращении.

Участник в письменных пояснениях (вх. № 11391 от 06.10.2016 г.) указывает на необоснованность обращения Заявителя о включении сведений о нем в реестр. По мнению участника, проект договора, переданный ему для подписания, содержит положения, ущемляющие его права, в связи с установлением двойной ответственности. Участником направлен протокол разногласий к договору аренды земельного участка, который был отклонен Заявителем.

Комиссия, исследовав имеющиеся в деле материалы, доводы обращения организатора торгов, возражения лица, в отношении которого поданы сведения о включении в реестр недобросовестных участников аукциона, установила

следующее.

30.06.2016г. в сети Интернет на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru, на официальном сайте организатора торгов, а также в периодическом печатном издании – газете «Свирская энергия» №25(281) от 29.06.2016г. размещено извещение № 300616/2038933/02 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов площадью 2000 кв.м. кадастровый номер <...> :33:020165:369, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Свирск, ул. Совхозная, 28 «а».

В извещении о проведении торгов № 300616/2038933/02 установлены место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в аукционе; место, дата и время проведения аукциона, приложением к данному извещению является проект договора аренды земельного участка.

26.07.2016г. Участником подана заявка на участие в указанном аукционе.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе № 01-6 от 27.07.2016г. (опубликован – 27.07.2016 г.), участниками аукциона признаны 3 претендента, подавшие заявки на участие.

Согласно протоколу проведения аукциона и подведения итогов № 01-7 от 01.08.2016 г. (опубликован – 02.08.2016 г.), победителем аукциона признан Участник, сделавший последнее предложение о цене предмета аукциона и предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок - 198 797,4 рублей, копия протокола получена участником лично.

11.08.2016 г. победителю аукциона почтовой связью (почтовое отправление № 66542002001167) направлены 3 экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка, которые получены Участником – 15.08.2016 г. (подтверждается почтовым уведомлением о вручении) и не отрицается Участником.

В связи с несогласием Участника с редакцией отдельных пунктов проекта договора аренды, последним в адрес Заявителя направлен протокол разногласий к договору аренды, который получен Заявителем 26.08.2016 г. (вх. № 718).

30.08.2016 г. Заявитель направил Участнику уведомление об отклонении протокола разногласий с приложением 3 экземпляров проекта договора аренды земельного участка и предложением подписать договор в срок до 11.09.2016 г. Кроме того, Участник был проинформирован о направлении сведений в отношении него для включения в Реестр, в случае отказа от подписания договора.

Протоколом № 01-8 от 15.09.2016 г. Участник признан уклонившимся от подписания договора аренды земельного участка по результатам аукциона (извещение № 300616/2038933/02).

16.09.2016 сведения в отношении Участника направлены Заявителем для включения в Реестр.

Частью 20 статьи 39.12. Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс РФ) установлено, 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.

Частью 27 статьи 39.12. Земельного кодекса РФ предусмотрено, что 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.

Частью 30 статьи 39.12. Земельного кодекса РФ регламентировано, что 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.

Как указано выше, Заявитель направил в адрес Участника три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка почтовой связью – 11.08.2016 г.

Договор получен Участником – 15.08.2016 г.

Тридцатидневный срок на подписание и представление уполномоченному органу-организатору торгов договора аренды земельного участка истек 11.09.2016 г.

В установленный срок Участник не представил Заявителю подписанный проект договора аренды земельного участка, что явилось основанием для направления Заявителем сведений в отношении Участника для включения его в реестр недобросовестных участников аукциона.

На момент рассмотрения данного обращения Участником также не подписан проект договора аренды земельного участка.

Участником на рассмотрение обращения о включении его в реестр недобросовестных участников не представлены доказательства, подтверждающие наличие объективных обстоятельств, препятствующих подписанию проекта договора аренды земельного участка с кадастровым номером 38:33:020165:369, по итогам проведенного аукциона, в адрес организатора аукциона данная информация также не направлялась.

Согласно части 27 статьи 39.12. Земельного кодекса 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 сведений в указанный Реестр является уклонение лица от заключения договора, которое предполагает его недобросовестное поведение, совершение им действий (бездействия) в противоречие требованиям Земельного кодекса РФ, в том числе приведших к невозможности заключения договора с этим лицом как с признанным победителем закупки и нарушающих права заказчика относительно условий и срока исполнения договора, что приводит к нарушению обеспечения публичных интересов в указанных правоотношениях.

Реестр недобросовестных участников аукциона представляет собой меру ответственности за недобросовестное поведение в правоотношениях по передаче (приобретению) прав на землю.

Нарушение процедуры заключения договора по итогам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, влекущее признание участника уклонившимся, и включение сведений о нем в Реестр, носит формальный характер, в связи с чем существенная угроза охраняемым общественным отношениям заключается не в наступлении каких-либо материальных последствий, а в пренебрежительном отношении к исполнению своих обязанностей в указанной сфере.

Д. не исполнил свое обязательство по заключению договора, вытекающее из статуса победителя аукциона на право заключения договора аренды земельного участка и несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), при этом лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства. Отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство.

В отношении протокола разногласия, направленного Заявителю Участником, установлено следующее.

Заявитель в данных отношениях является стороной для которой заключение договора по результатам аукциона является обязательным.

В соответствии с ч. 3 ст. 448 Гражданского кодекса РФ условия договора, заключаемого по результатам торгов, были определены и указаны в извещении о проведении аукциона, проект договора согласно ч. 22 ст. 39.11 Земельного кодекса был размещён на официальном сайте как приложение к извещению.

Участником не оспаривались условия договора, предполагаемого к заключению по результатам торгов.

Частью 8 указанной нормы предусмотрено, что условия договора, заключенного по результатам торгов в случае, когда его заключение допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами, если это изменение не влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах, а также в иных случаях, установленных законом.

Порядок урегулирования разногласий при заключении договора в обязательном порядке установлен ст. 445 Гражданского кодекса РФ.

Так, ч. 2 ст. 445 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что в случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора), и ей в течение тридцати дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение тридцати дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий.

При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

Заявителем соблюден указанный порядок в полной мере, кроме того, на Заявителя возложена обязанность направления сведений в отношении лица, уклонившегося от заключения договора в Реестр.

Редакция договора, предложенная Участником, противоречит требованиям гражданского законодательства, в частности, ч. 7 ст. 448 Гражданского кодекса РФ.

Кроме того, Участником не представлен одновременно с протоколом разногласия подписанный проект договора аренда, что свидетельствовало бы о добросовестном поведении победителя аукциона по заключению договора и возможности возникновения между сторонами преддоговорных споров в части условий проекта договора, предложенных Участником, редакция которых не противоречит требованиям законодательства.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу о том, что протокол разногласия, на который ссылается Участник, не свидетельствует о его добросовестном поведении при заключении договора, поскольку содержание протокола направлено на изменение условий договора, определенных в соответствии с законодательством, в том числе на установление условий, противоречащих ч. 7 ст. 448 Гражданского кодекса РФ, и отказ от его заключения в случае несогласия с предложенными изменениями.

По результатам рассмотрения обращения Заявителя, анализа представленных документов и пояснений, у Комиссии Иркутского УФАС имеются все основания для включения в Реестр сведений в отношении Добринца М.И. в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка по результатам аукциона.

Указание Участника на злоупотреблением Заявителем доминирующим положением, является необоснованным, поскольку Заявитель является органом местного самоуправления, а согласно ст. 5 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ доминирующим положением может обладать хозяйствующий субъект (коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее

профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации).

На основании изложенного, и руководствуясь частью 30 статьи 39.12. Земельного кодекса РФ, 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» Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Включить сведения, представленные уполномоченным органом (организатором торгов) – Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования «город Свирск» в отношении Д. (адрес:...); ИНН (...) в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка кадастровый номер <...> :33:020165:369 по результатам аукциона (дата проведения – 01.08.2016 г., (№ извещения 300616/2038933/02) сроком на два года.
2. Копии решения направить сторонам по делу.

Решение, принятое по результатам рассмотрения обращения может быть обжаловано в судебном порядке.

Председатель Комиссии
Члены Комиссии