

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:

- заместитель начальника отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, заместитель Председателя Комиссии;
- старший государственный инспектор отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, член Комиссии;
- ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, член Комиссии

рассмотрев сведения, направленные Государственным казенным учреждением Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» (вх. №1185 от 14.03.2019, исх.№5793 от 13.03.2019) в отношении П** (ИНН 1014023106**) вследствие отказа от заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :14:0050101:273, площадью 1200 кв.м., местоположение: Республика Карелия, Олонецкий национальный муниципальный район, Ильинское сельское поселение, п.Ильинский, вид разрешенного использования - «индивидуальные жилые дома. Территориальная зона - зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)») для включения в реестр недобросовестных участников аукциона,

в присутствии лица, в отношении которого поданы сведения,

в присутствии представителей Организатора торгов - ***,

УСТАНОВИЛА:

ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» в реестр недобросовестных участников аукциона были представлены:

1. сведения в отношении участника аукциона - П**;

адрес регистрации: Республика Карелия, Олонецкий район, пос.Ильинский, пер.Станционный, д. .

2) ИНН 1014023106**;

3) дата проведения открытого аукциона: 29.01.2019 (извещение

№191218/18283703/03 от 19.12.2018, на сайте www.torgi.gov.ru).

Уведомлением о месте и времени рассмотрения сведений о недобросовестном участнике аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (от 15.03.2019 исх.№010/10/39.12-135/2019/916) рассмотрение сведений было назначено на 27.03.2019 в 14.00; П** Е.Г. надлежало представить в Карельское УФАС России письменные пояснения относительно причин уклонения от заключения рассматриваемого договора аренды земельного участка.

На момент рассмотрения сведений, - 27.03.2019 в Карельское УФАС России от П** Е.Г. каких-либо письменных пояснений, обосновывающих ее отказ от заключения договора, не поступило.

На заседании Комиссии Карельского УФАС России П** пояснила, что изначально была заинтересована в заключении договора аренды. При этом указала, что на момент подачи заявки на участие в аукционе, в виду отсутствия времени, осмотр земельного участка на местности не осуществляла; примерное расположение земельного участка на местности определяла по Схеме (расположение объекта на карте). После признания ее победителем аукциона, совместно с кадастровым инженером, она выехала на местность, где последний обозначил (показал) конкретные границы земельного участка с КН 10:14:0050101:273.

В последующем П** Е.Г. поняла, что заблуждалась относительно месторасположения земельного участка, в отношении которого ею была подана заявка на участие в аукционе, полагала, что он находится в другом месте (границах). Пришла к выводу, что действительное месторасположение земельного участка, нахождение на нем многочисленных лесных насаждений (деревья, кустарники) препятствует его использованию по целевому назначению - для индивидуального жилищного строительства. В результате указанных обстоятельств, она утратила интерес в заключении договора аренды.

В ходе рассмотрения представленных документов, Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.

На официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено информационное сообщение №191218/18283703/03 от 19.12.2018 о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории Олонецкого национального муниципального района.

Организатор торгов - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами».

Уполномоченный орган - Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия.

Прием заявок осуществлялся в период с 20.12.2018 по 18.01.2019

Дата проведения аукциона - 29.01.2019.

ЛОТ 1. Предмет аукциона: право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :14:0050101:273, вид разрешенного использования – «индивидуальные жилые дома. Территориальная зона - "зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)»». **Местоположение земельного участка:** Республика Карелия, Олонецкий район, п. Ильинский. **Площадь земельного участка:** 1200 кв.м. **Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка: начальный размер годовой арендной платы:** 27600,00 руб. **«Шаг аукциона», который остается неизменным на протяжении всего аукциона:** 828 руб. Сумма задатка, вносимого для участия в аукционе: 5520,00 руб.

Согласно Протоколу о проведении открытого аукциона от 29.01.2019 на участие в аукционе по лоту №1 поступило 3 заявки – от С** З.В., П**Е.Г., Ч** Е.В. принято решение о признании победителем аукциона участника №2 – П** Е.Г. предложенной ценой 74 796 руб. в год.

Также в протоколе зафиксировано, что настоящий протокол с момента его подписания приобретает юридическую силу и является документом, удостоверяющим право Прокофьевой Е.Г. на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 10:14:0050101:273 по цене 74 796 руб. в год.

Кроме того в протоколе также имеется отметка (подпись) **об ознакомлении П** Е.Г. с протоколом и получении второго экземпляра на руки.**

Таким образом, Прокофьевой Е.Г. было известно о признании ее победителем аукциона.

Сопроводительным письмом исх.№2383/12.4-21 от 05.02.2019 уполномоченный орган направил П** Е.Г. по адресу, указанному в заявке на участие в аукционе (пер.Станционный, д.8, кв.1, п.Ильинский, Олонецкий район, 186004), проект договора аренды земельного участка в 4 экземплярах. В письме также указывалось, что в соответствии с пунктом 14 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) проект договора должен быть подписан и представлен в ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» не позднее чем в течении тридцати дней со дня направления проекта указанного договора.

Согласно отчету об отслеживании отправления с почтовым идентификатором 18503532856972 вышеуказанное сопроводительное письмо с проектом договора аренды было получено адресатом 14.02.2019.

13.03.2019 уполномоченным органом совместно с ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» (Организатор торгов) был составлен Протокол об

уклонении победителя аукциона по лоту №1 – П** Е.Г. от заключения договора.

Также в указанном Протоколе зафиксировано, что 05.03.2019 в 16:50 П** Е.Г. посредством телефонной связи сообщила сотруднику ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» Никандровой Е.В. об отсутствии намерения заключать договор аренды в отношении рассматриваемого земельного участка; письменный отказ в учреждение не поступал.

На заседании комиссии Карельского УФАС России представители Организатора торгов настаивали на включении сведений в отношении П** Е.Г. в реестр недобросовестных участников аукциона, считают ее действия недобросовестными.

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.

В соответствии с пунктом 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, 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 РФ федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников 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.

Обращение ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» (вх.№1185 от 14.03.2019, исх.№5793 от 13.03.2019) о внесении сведений в отношении П** Е.Г. в реестр недобросовестных участников аукциона соответствует требованиям, установленным статьей 39.12 ЗК РФ, Порядком ведения реестра недобросовестных участников аукциона (утв. Приказом ФАС России от 14.04.2015 №247/15).

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 П** Е.Г. от заключения договора аренды земельного участка, Комиссия Карельского УФАС России усматривает в ее действиях признаки недобросовестного поведения.

В частности, Комиссия Карельского УФАС России учитывала следующие обстоятельства:

1) Принимая решение об участии в аукционе, П** Е.Г. приняла на себя обязательства соблюдать условия аукциона, а также порядок проведения аукциона.

В пункте 2 заявки на участие в аукционе указано, что в случае признания победителем аукциона, в день проведения аукциона такое лицо **обязуется** подписать протокол об итогах аукциона, **заключить с Продавцом договор купли-продажи, договор аренды земельного участка** не ранее чем через 10 дней после утверждения протокола об итогах аукциона и уплатить Продавцу стоимость земельного участка или стоимость аренды, установленную по результатам аукциона, в сроки, определяемые договором купли-продажи, договором аренды.

Исходя из пункта 8 заявки, участник торгов соглашается с тем, что поданная им заявка на участие в аукционе является акцептом публичной оферты в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса РФ.

Следовательно, подача П** Е.Г. заявки на участие в торгах свидетельствует о согласии участника с предметом договора, условиями договора.

2) Прежде чем подать заявку на участие в торгах П** Е.Г. была предоставлена возможность как ознакомиться со всеми условиями договора аренды земельного участка, так и произвести осмотр земельного участка на местности.

В случае возникновения трудностей с определением границ земельного участка, его местоположения, П** Е.Г. имела возможность заблаговременно обратиться к кадастровому инженеру, иному лицу, обладающему специальными знаниями, с целью уточнения его границ, либо направить письменный запрос Организатору торгов.

3) При участии в аукционе П** Е.Г. неоднократно повышала «шаг аукциона», выражая тем самым заинтересованность и готовность в заключении договора аренды земельного участка.

4) П** Е.Г. не представила ни в адрес Организатора торгов/уполномоченного органа, ни в адрес Карельского УФАС России документов, подтверждающих **наличие объективных причин**, препятствующих заключению договора аренды земельного участка с КН 10:14:0050101:273 (например, изменение ее

финансового положения, препятствующее внесению арендных платежей по договору; отказ в выдаче предварительно одобренного кредита; возникновение иных обстоятельств, подтверждающих объективную невозможность заключения договора аренды земельного участка).

Участие лица в открытых аукционах, подача заявки на участие в торгах предполагает под собой наличие у участника открытого аукциона не только прав, но и обязанностей.

Бой 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 предусмотрены ни возможность отказа (уклонения) от заключения договора, ни возможность внесения в него изменений вследствие признания победителем аукциона экономической, либо иной нецелесообразности заключения договора или получения сведений о возможном противодействии со стороны третьих лиц; также действующим законодательством не предусмотрена возможность отсрочки подписания договора.

Факт заблуждения П** Е.Г. относительно действительного месторасположения земельного участка не может быть принят Комиссией Карельского УФАС России в качестве объективного основания и уважительной причины для отказа в заключении договора аренды.

Уклонение от заключения договора может выражаться как в совершении преднаправленных (умышленных) действий, так и в бездействии, когда участник торгов не совершает необходимых действий для заключения договора. Бездействие создает условия, влекущие невозможность его подписания.

В рассматриваемом случае бездействие П** Е.Г. в части заключения (подписания) договора аренды земельного участка, свидетельствует о недобросовестном поведении участника аукциона, направленном на уклонение от заключения договора, наличии ее вины в неподписании договора (уклонении от заключения), экономического ущерба, причиненного Российской Федерации 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 и муниципального 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.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 39.12 ЗК РФ, пунктом 12 Порядка ведения реестра недобросовестных участников аукциона, Комиссия Карельского УФАС России,

РЕШИЛА:

Включить в реестр недобросовестных участников аукциона сведения о П** (ИНН 1014023106**), предусмотренные пунктом 29 статьи 39.12 ЗК РФ, в связи с ее уклонением от заключения договора аренды земельного участка (КН 10:14:0050101:273, площадью 1200 кв.м., местоположение: Республика Карелия, Олонецкий национальный муниципальный район, Ильинское сельское поселение, п.Ильинский, вид разрешенного использования - «индивидуальные жилые дома. Территориальная зона - зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)») (извещение №191218/18283703/03 от 19.12.2018, на сайте www.torgi.gov.ru), аукцион на право заключения которого был проведен 29.01.2019.

Датой включения сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении П** считать дату размещения указанных сведений на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет www.torgi.gov.ru.

Председатель
Комиссии

Члены Комиссии

Примечание: В соответствии с пунктом 33 статьи 39.12 ЗК РФ внесение сведений о лицах, указанных в пункте 27 данной статьи, в реестр недобросовестных участников аукциона или содержание этих сведений в реестре недобросовестных участников аукциона, равно как и неисполнение действий, предусмотренных пунктом 32 данной статьи, могут быть обжалованы заинтересованным лицом в судебном порядке.