

Решение по делу № РНУ-08-3

по заявлению о включении сведений о П. в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена

Резолютивная часть решения объявлена 27.12.2017 г

- в полном объеме 09.01.2018 г. г. Элиста

Комиссия по рассмотрению обращений о включении 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 (Комиссия Калмыцкого УФАС России), в составе:

. – председатель Комиссии Калмыцкого УФАС России, Калмыцкого УФАС России,

член Комиссии Калмыцкого УФАС России, Калмыцкого УФАС России,

- член Комиссии Калмыцкого УФАС России, Калмыцкого УФАС России,

рассмотрев обращение Министерства по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия о включении П. в реестр недобросовестный участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена (далее - Реестр) и в соответствии со ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, 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, в том числе требованиях к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра, утвержденного приказом ФАС России от 14.04.2015 N 247/15 (далее Порядок ведения реестра),

УСТАНОВИЛА:

В Калмыцкое УФАС России 14.12.2017 г. поступило обращение Министерства по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия о включении в соответствии со ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации в реестр недобросовестный участников аукциона П..

В обращении сообщается, что гр. П. являясь победителем аукциона (извещение №100817/0162325/01) уклонился от заключения договора аренды земельного

участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, государственная собственность на который не разграничена.

В соответствии с п.27 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

В силу п. 30 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Уведомлением от 18.12.2017 г. рассмотрение обращения по установлению факта уклонения П. от заключения договора аренды земельного участка назначено на 25.12.2017 г.. На заседание комиссии явился представитель по доверенности Министерства Д. и П. лично.

Для изучения представленных материалов в рассмотрении обращения был объявлен перерыв до 27.12.2017 г. в 14:00.

П. просил продолжить рассмотрение обращения после перерыва в его отсутствие.

Изучив представленные материалы, Комиссия Калмыцкого УФАС России установила следующее.

10.08.2017 г. на официальном сайте торгов было <http://torgi.gov.ru> размещено извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков по 16 лотам. Лотом №3 был выставлен на аукцион земельный участок площадью 600 кв.м. с кадастровым номером 08:14:030503:5867, расположенный по адресу: РК, г. Элиста, 1 мкр., севернее д. 3 «Г» в 150 метрах, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства.

В установленный срок подано три заявки от гр. П. от 28.08.2017 г., гр. Ч. от 29.08.2017 г., от Э. от 30.08.2017 г., которые согласно Протоколу №1 заседания комиссии по организации и проведению торгов от 06.09.2017 г. признаны соответствующими все требованиям, указанным в извещении о проведении аукциона.

В соответствии с протоколом №2 заседания Комиссии по организации и проведению торгов от 12.09.2017 г. победителем аукциона признан П., предложивший наибольший размер годовой арендной платы - 99 839 руб. 44 коп.

В дальнейшем Министерство подготовило проект договора аренды от 14.09.2017 г.

№455/2017-д/а (далее Договор), и вручило под расписку один экземпляр П. 20.09.2017 г..

В свою очередь П. 25.10.2017 г. обратился в Министерство с просьбой внести изменения в договор.

При этом Министерство письмом от 27.10.2017 г. №ЭШ-10/9596 уведомило победителя аукциона гр. П. о необходимости явиться в Министерство в целях заключения договора аренды, а письмом от 10.11.2017 г. №ЭШ-10/10119 направило в адрес победителя аукциона гр. П. три экземпляра Договора, подписанных со стороны Министерства, для подписания со стороны Арендатора.

06.12.2017 г. П. вновь обратился в Министерство с протоколом разногласий к Договору.

В свою очередь Министерство письмом от 14.12.2017 г. №ЭШ-10/11066 отказалось от подписания указанного выше протокола и в соответствии с п. 25 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, предложило иному участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, заключить договор.

Порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также заключения договора по результатам такого аукциона установлен статьей 39.12. Земельного Кодекса РФ.

В силу пункта 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, по результатам аукциона договор аренды земельного участка заключается с победителем аукциона, а размер ежегодной арендной платы по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона Уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. Не допускается заключение указанного договора ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Согласно пункту 25 статьи 39.12 Земельного кодекса 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 пунктом 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.

Вместе с тем, Комиссией по рассмотрению сведений о недобросовестном участнике аукциона было установлено, что в установленный срок в течение 10 дней со дня составления протокола о результатах аукциона три экземпляра подписанного договора не направлялись. Так протокол был составлен 12.09.2017 г. Таким образом, три подписанных экземпляра договора должны были быть направлены П. для подписания не позднее 23.09.2017 г. Между тем, три подписанных экземпляра договора были направлены Министерством в адрес П. лишь 10.11.2017 г., то есть спустя 48 дней после окончания установленного срока, что является существенным нарушением со стороны Министерства.

Комиссией установлено, что П. 25.10.2017 г. еще до получения трех экземпляров договоров было направлено письмо в Министерство, где П. высказал заинтересованность в подписании договора.

Кроме того, после получения трех экземпляров подписанного со стороны Министерства договора, в течение 30 дневного срока на его подписание и направления (06.12.2017 г.) П. направил в Министерство протокол разногласий к договору без направления подписанного договора, в котором выражал несогласие с условиями о дате заключения договора и подписания акта-приема передачи земельного участка по договору, а также начисления арендной платы.

Министерство данный протокол оставило без подписания, а также без объяснения причин.

Основанием для включения в реестр недобросовестных участников аукциона является такое уклонение лица от заключения договора, которое предполагает недобросовестное поведение. Статьей 401 Гражданского кодекса РФ установлено, 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, выразившее в намеренном уклонении от заключения договора.

Ввиду выявленных нарушений порядка заключения договора по результатам аукциона, допущенных Министерством по земельным и имущественным отношениям РК, основания для включения в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о П. отсутствуют.

Руководствуясь статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и пунктом 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, в том числе требованиях к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра, утвержденного приказом ФАС России от 14.04.2015 N 247/15,

РЕШИЛА:

1. Отказать во включении сведений о П. 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.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.