

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:***

рассмотрев сведения, направленные Государственным казенным учреждением Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» (вх. №2335 от 14.05.2019, исх.№13370 от 13.05.2019, далее – ГКУ РУ «Управление земельными ресурсами») в отношении Ж** (ИНН ***) вследствие отказа от заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :04:0010222:121, площадью 1335 кв.м., местоположение: Республика Карелия, г.Костомукша, территория индивидуальной жилой застройки напротив блоков «Д» и «Е», часть 2, участок №22, вид разрешенного использования - «Для индивидуального жилищного строительства») для включения в реестр недобросовестных участников аукциона,

в отсутствие лица, в отношении которого поданы сведения (Ж** о дате и времени рассмотрения сведений уведомила надлежащим образом, что подтверждается номером почтового отслеживания №18502833211077),

в отсутствие представителей ГКУ РУ «Управление земельными ресурсами»,

УСТАНОВИЛА:

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

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

адрес регистрации: Республика Карелия, г. Костомукша, ул.Ленина, д.6, кв.43.

2) ИНН 100402123823;

3) дата проведения открытого аукциона: 04.04.2019 (извещение №220219/18283703/01 от 22.02.2019 на сайте www.torgi.gov.ru, лот №9).

Уведомлением о месте и времени рассмотрения сведений о недобросовестном участнике аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (от 16.05.2019 исх.№04-51/1761) рассмотрение сведений было назначено на 24.05.2019 в 11.00; Ж** надлежало представить в Карельское УФАС России письменные пояснения относительно причин уклонения от заключения договора аренды земельного участка.

23.05.2019 (вх.№2523) от Ж** поступили письменные пояснения относительно причин уклонения от заключения договора аренды. Ж** сообщила, что на момент проведения открытого аукциона (04.04.2019) обследовать в натуре земельный участок и подъезд к нему не представлялось возможным по

причине наличия снежного покрова. На момент получения документов от ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» погодные условия позволили оценить грунт земельного участка, было установлено, что он находится на болоте, подъезд к участку отсутствует, для осушения участка и отсыпки подъезда к нему требуются значительные денежные средства (по ее мнению, затраты составят 800 тыс. руб. и 400 тыс.руб. соответственно). По указанным причинам просила в реестр недобросовестных участников аукциона сведения не включать.

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

На официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено информационное сообщение №220219/18283703/01 от 22.02.2019 о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельных участков, расположенных на территории Костомукшского городского округа.

Организатор торгов - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами».

Уполномоченный орган - Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия.

Прием заявок с 25.02.2019 по 26.03.2019, дата проведения аукциона - 04.04.2019.

ЛОТ 9. Предмет аукциона: Право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :04:0010222:121, вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства. Местоположение земельного участка: Республика Карелия, г. Костомукша, территория индивидуальной жилой застройки напротив блоков «Д» и «Е», часть 2, участок №22. Площадь: 1335 кв.м. Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка: начальный размер годовой арендной платы: 25162,52 руб. «Шаг аукциона», который остается неизменным на протяжении всего аукциона: 754,00 руб. Сумма задатка, вносимого для участия в аукционе: 5032,50 руб. Срок аренды: 20 лет.

Согласно Протоколу о проведении открытого аукциона от 04.04.2019 на участие в аукционе по лоту №9 поступило 3 заявки – В**, Ж** и Ч**; принято решение избранным победителем аукциона участника №2 – Ж** с предложенной ценой 70402,52 руб. в год. Предпоследнее предложение о цене предмета аукциона поступило от В** (предложенная цена – 69648, 52 руб.).

Также в Протоколе зафиксировано, что настоящий протокол с момента его подписания приобретает юридическую силу и является документом, удостоверяющим право Ж** на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 10:04:0010222:121 по цене 70402,52 руб. в год.

В указанном протоколе также имеется отметка (подпись) об ознакомлении

Ж** с протоколом и получении второго экземпляра на руки.

Сопроводительным письмом исх.№8291/12.4-21 от 08.04.2019 уполномоченный орган направил Ж** 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 18503534862704 (трек-номер присвоен 09.04.2019) вышеуказанное сопроводительное письмо с проектом договора аренды было получено адресатом 16.04.2019.

13.05.2019 уполномоченным органом совместно с ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» (Организатор торгов) был составлен Протокол об уклонении победителя аукциона по лоту №9 – Ж** от заключения договора. В указанном протоколе также указано, что Ж** 22.04.2019 в 12:22 посредством телефонной связи сообщила сотруднику Организатора торгов – Ж** об отсутствии намерения в заключении договора аренды.

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, не исполнило в течение тридцати дней со дня направления им уполномоченным органом проекта указанного договора, а в случае, предусмотренном пунктом 24 настоящей статьи – не подписало проект договора о комплексном освоении территории и не представило в уполномоченный орган указанные договоры, уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней со дня истечения этого срока направляет сведения о неисполненных подпунктами 1 - 3 пункта 29 настоящей статьи, в уполномоченный орган исполнительной власти РФ федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

Согласно пункту 27 статьи 39.12 ЗК РФ сведения о победителях аукциона, 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 постановлению ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» (вх.№2335 от 14.05.2019, исх.№1370 от 13.05.2019) о внесении сведений в отношении Ж** в реестр недобросовестных участников аукциона соответствует требованиям

ановленным статьей 39.12 ЗК РФ, Порядком ведения реестра недобросовестных участников аукциона (утв. Приказом ФАС России от 14.04.2015 №247/15).

ючение сведений о лице в реестр недобросовестных участников аукциона является санкцией за недобросовестное поведение победителя аукциона, назывшееся в намеренном уклонении от заключения договора.

чив все обстоятельства, связанные с уклонением Ж** от заключения договора аренды земельного участка, Комиссия Карельского УФАС России усматривает в его действиях признаки недобросовестного поведения.

лжности, Комиссия Карельского УФАС России учитывала следующее:

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

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.

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

эдовательно, подача Ж** заявки на участие в торгах свидетельствует о согласии участника с предметом договора, условиями договора.

2. Прежде чем подать заявку на участие в торгах Ж** была предоставлена возможность ознакомиться со всеми условиями договора аренды земельного участка, произвести его осмотр на местности.

случае возникновения трудностей с определением грунта земельного участка и наличия подъезда к нему, у Ж** имелась возможность направить запрос организатору торгов, либо отказаться от участия в аукционе в отношении рассматриваемого земельного участка.

3. При участии в аукционе Ж** неоднократно повышала «шаг аукциона», выражая тем самым заинтересованность и готовность в заключении договора аренды земельного участка по предлагаемой ей цене.

Ж** не представила ни в адрес Организатора торгов/уполномоченного органа в адрес Карельского УФАС России документов, подтверждающих **наличи**

объективных причин, препятствующих заключению договора аренды земельного участка с КН 10:04:0010222:121 (напр., изменение ее финансового положения, препятствующее внесению арендных платежей по договору; отказ в выдаче и/или одобрении одобренного кредита; возникновение иных обстоятельств, подтверждающих объективную невозможность заключения договора аренды земельного участка).

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

Каждый 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 договора или получения сведений о возможном противодействии со стороны третьих лиц; также действующим законодательством не предусмотрена возможность отсрочки подписания договора.

Суд Ж** о невозможности надлежащего обследования земельного участка (двухэтажного дома) ввиду наличия на нем снежного покрова на момент проведения торгов не может быть принят Комиссией Карельского УФАС России в качестве объективного основания и уважительной причины для отказа в заключении договора аренды.

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

В рассматриваемом случае бездействие Ж** 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), причиненного Российской Федерации в результате заключения данного договора (неполучения арендных платежей, размер которых возмещался на торгах).

Система 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 предотвращению злоупотреблений в сфере проведения торгов по аренде государственного муниципального имущества, а, следовательно, является механизмом защиты организаторов торгов от недобросовестных действий арендаторов такого имущества.

Истник аукциона, самостоятельно принявший решение об участии в аукционе, 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 Ж** (ИНН ***), предусмотренные пунктом 29 статьи 39.12 ЗК РФ, в связи с ее уклонением от заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :04:0010222:121, площадью 1335 кв.м., местоположение: Республика Карелия, г.Костомукша, территория индивидуальной жилой застройки напротив блоков «Д» и «Е», часть 2, участок №22, вид разрешенного использования - «Для индивидуального жилищного строительства») извещение [№220219/18283703/01 от 22.02.2019 на сайте www.torgi.gov.ru](#) , аукцион на право заключения которого был проведен 04.04.2019.

Датой включения сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении Ж** считать дату размещения указанных сведений на официальном сайте РФ 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.