

РЕШЕНИЕ № 1329/18

Комиссия Управления ФАС по Иркутской области по контролю соблюдения законодательства о закупках, торгах, порядке заключения договоров, порядке осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (далее - Комиссия), в составе:

Председателя Комиссии: <....>;

Членов Комиссии: <....>; <....>; при участии представителя организатора торгов <....> (Доверенность), <....> (Доверенность) представителя участника аукциона – гр. П.;

УСТАНОВИЛА:

В Управление ФАС по Иркутской области поступило обращение Министерства имущественных отношений Иркутской области (далее министерство) о включении в реестр сведений о недобросовестных участниках аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в отношении гр.П., в связи с уклонением от заключения (подписания) договора аренды земельного участка расположенного по адресу: Иркутская обл., Иркутский р-он, с.п. Мамоновское МО, с. Мамоны, мкр. Западный, площадью 1058. с кадастровым номером: 38:06:130821:4056, вид разрешенного использования земельного участка – индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками.

Представитель гр.П. просил не вносить в реестр недобросовестных участников аукциона, представил письменные пояснения.

Организатор торгов подтвердил позицию изложенную в обращении, однако не настаивал на включении участника в РНУА.

Комиссия, исследовав все имеющиеся в деле материалы, доводы обращения организатора торгов, установила следующее.

09.09.2018г. в сети Интернет на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru, размещено извещение № 290718/0104198/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка расположенного по адресу: Иркутская обл., Иркутский р-он, с.п. Мамоновское МО, с. Мамоны, мкр. Западный, площадью 1058. с кадастровым номером: 38:06:130821:4056, вид разрешенного использования земельного участка – индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками.

По итогам проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды от 03.09.2018г. по извещению № 290718/0104198/01 (протокол № 52-/3-АЗ/18), победителем признана гр.П. (цена договора 600 660,00руб.).

04.06.2018г. министерство, письмом № 02-51-13518/18 направило в адрес победителя аукциона проект договора аренды в 4 экземплярах.

20.09.2018г., 21.09.2018г. гр.П. направила в министерство замечания относительно того, что фактическое состояние земельного участка не соответствует состоянию земельного участка до проведения процедуры торгов, а именно, на аукцион выставлялся ровный земельный участок, а после осмотра победителем обнаружены изменения рельефа земельного участка (образовался котлован), расположен строительный мусор, часть плодородного слоя почвы отсутствует, такое состояние земельного участка не позволяет использовать его по целевому назначению, в частности, под строительство индивидуального жилого дома.

Кроме того, победитель аукциона выражал согласие на заключение договора, с условием снижения арендной платы, на основании изменения состояния земельного участка.

В материалах дела имеется письмо от 12.10.2018г. № 02-51-15586/18 министерства, о том, что в отношении указанного земельного участка компетентными органами проведена проверка, по результатам которой установлено, что земельный участок частично огорожен, на нем расположены два ржавых автобуса, дрова, будка для собаки, в микрорельефе произошли незначительные изменения.

До настоящего времени договор аренды земельного участка не подписан сторонами.

Из пояснений министерства имущественных отношений следует, что проект договора в 4 экземплярах направлен гр.Д. - участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, однако участник отказался от заключения договора.

Согласно части 20 статьи 39.12. Земельного кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с частью 30 статьи 39.12. Земельного кодекса 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 Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

Реестр недобросовестных участников аукциона является специальной мерой ответственности, установленной законодателем в целях обеспечения исполнения лицом принятых на себя в рамках процедуры 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 обязательств. При этом одним из последствий такого включения (в качестве санкции за допущенное нарушение) может являться ограничение прав такого лица на участие в течение установленного срока в соответствующих аукционах (влечет за собой отказ в допуске к участию в аукционах в течение двух лет согласно [статье 39.12](#) Земельного кодекса Российской Федерации).

Основанием для включения в реестр недобросовестных участников аукциона является только такое уклонение лица от заключения договора, которое предполагает его недобросовестное поведение, совершение им умышленных действий (бездействия).

При рассмотрении вопроса о включении или невключении лица в реестр недобросовестных участников аукциона нельзя ограничиться только формальной констатацией совершения ненадлежащих действий (бездействия) участником аукциона без выяснения и оценки всех фактических обстоятельств дела в совокупности и взаимосвязи.

По результатам рассмотрения обращения Министерства имущественных отношений Иркутской области и анализа представленных документов, комиссия, не установила факта уклонения гр. П. от заключения договора аренды земельного участка, не выявила недобросовестного поведения и совершение умышленных действий.

На основании изложенного, и руководствуясь частью 27, 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. Не включать сведения, представленные уполномоченным органом – Министерством имущественных отношений Иркутской области в отношении гр.П. в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сроком на 2 года.

2. Копии решения направить сторонам по делу.

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

Председатель Комиссии

<....>

Члены Комиссии

<....>

<....>