

РЕШЕНИЕ

РНУ-1729-ЭП/24

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России) по рассмотрению обращений в порядке, предусмотренном Приказом 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», действующая на основании Приказа №75/23 от 24.04.2023 в составе:

Председатель комиссии:

– « » – заместитель руководителя Управления;

Члены Комиссии:

– « » – начальник отдела правовой экспертизы и контроля органов власти Управления;

– « » – специалист-эксперт отдела правовой экспертизы и контроля органов власти Управления,

в отсутствии на заседании представителя заявителя от Департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Нефтеюганска, надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения обращения;

в отсутствии на заседании « » и его законного представителя, надлежащим образом уведомленной о месте и времени рассмотрения обращения,

рассмотрев информацию поступившую от Департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Нефтеюганска от 21.02.2024 №ИСХ.ДГиЗО-01-01-46-1598-4 (вх.№1729-ЭП/24 от 22.02.2024) в отношении « » (« »), для включения сведений в реестр недобросовестных участников аукциона,

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее – Ханты-Мансийское УФАС России) поступило обращение Департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Нефтеюганска (далее — Департамент) вх.№1729-ЭП/24 от 22.02.2024, содержащее сведения о победителе аукциона, уклонившемся от заключения договора аренды земельного участка, « » для включения сведений в реестр недобросовестных участников аукциона.

Представленная информация соответствует требованиям, установленным Порядком 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, утвержденным Приказом ФАС России от 14.04.2015 №247/15 (далее – Порядок №247/15).

Из доводов Департамента следует, что « » уклонился от подписания договора аренды земельного участка по результатам электронного аукциона.

Уведомлением от 26.02.2024 №РВ/1197/24 рассмотрение обращения назначено на 06.03.2024.

Указанное уведомление направлено с адреса электронной почты Ханты-Мансийского УФАС России (« ») на адрес электронной почты « ». (9« », а также на адрес электронной почты Департамента « »).

01.03.2024 от « » поступили письменные пояснения по факту неподписания договора аренды земельного участка (вх.№1986-ЭП/24 от 01.03.2024).

Из указанных пояснений « ». следует, что до настоящего времени на электронную площадку РТС-тендер Департаментом не направлено договора аренды земельного участка для его заключения, тем самым от подписания договора в установленный срок не уклонялся.

При этом « ». указывает в своих пояснениях, со ссылкой на положение извещения аукциона, пункт 13 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ), что по его мнению Департаментом не соблюдена процедура отправки договора аренды земельного участка.

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России исследовав представленные документы и информацию, установила следующее.

Как следует из представленных документов, Департаментом 24.11.2023 на сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение №22000011140000000012, лот №1 и документация о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: адрес (местоположение): Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нефтеюганск, Усть-Балыкское месторождение, в районе скважины №516.

Срок аренды земельного участка – 4 лет 10 месяцев.

Начальная цена предмета аукциона – « »

«Шаг аукциона» – « ».

Задаток в размере « » рублей (20% от суммы ежегодной арендной платы).

Дата и время начала подачи заявок – с 24 ноября 2023 года с 10 час. 00 мин. по местному времени (+2 мск).

Дата и время окончания подачи заявок – 25 декабря 2023 года до 16 час. 00 мин. по местному времени (+2 мск).

Дата и время начала проведения аукциона — Аукцион состоится 29.12.2023 10 час. 00 мин. по местному времени (+2 мск) на электронной площадке: www.rts-tender.ru.

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 26.02.2024 на участие в аукционе, лот №1 подано 14 заявок от следующих претендентов:

-« ». Заявка 285113 поступила 11.12.2023 13:57, денежные средства в размере задатка « ».

Зарегистрирована под № 13;

-« ». Заявка 292111 поступила 24.12.2023 19:45, денежные средства в размере задатка « ».

» Зареєстрована под № 14;

-« » Заявка №292113 поступила 24.12.2023 19:55, денежные средства в размере задатка «
» Зарегистрирована под № 15;

« » Заявка №292117 поступила 24.12.2023 20:29, денежные средства в размере задатка «
»Зарегистрирована под № 16;

-« » Заявка №292118 поступила 24.12.2023 20:34, денежные средства в размере задатка «
», Зарегистрирована под № 17;

« », Заявка №292130 поступила 24.12.2023 22:12, денежные средства в размере задатка
« », Зарегистрирована под № 18;

« », Заявка №292163 поступила 25.12.2023 07:24, денежные средства в размере задатка
« », Зарегистрирована под № 19;

-« » Заявка №292165 поступила 25.12.2023 07:32, денежные средства в размере задатка «
», Зарегистрирована под № 20;

« » Зарегистрирована под № 21;

« », Заявка №292255 поступила 25.12.2023 11:42, денежные средства в размере задатка
« », Зарегистрирована под № 22;

« » Зарегистрирована под № 23;

-« » Заявка №292289 поступила 25.12.2023 12:51, денежные средства в размере задатка «
» Зарегистрирована под № 24;

« », Заявка №292303 поступила 25.12.2023 13:30, денежные средства в размере задатка
« », Зарегистрирована под № 25;

« » Зарегистрирована под № 26.

В соответствии с протоколом о результатах аукциона от 29.02.2024 «_____» признан победителем аукциона, лот №1.

Проанализировав представленные Департаментом, «_____», документы и информацию Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 11 статьи 39.13 ЗК РФ по результатам проведения электронного аукциона не допускается заключение договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договора аренды такого участка ранее чем через десять дней со дня размещения протокола рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе в случае, если электронный аукцион признан несостоявшимся, либо протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте.

На основании пункта 12 статьи 39.13 ЗК РФ уполномоченный орган обязан в течение пяти дней со дня истечения срока, предусмотренного пунктом 11 статьи 39.13 ЗК РФ, направить победителю электронного аукциона или иным лицам, с которыми в соответствии с п. 13, 14, 20

и 25 ст. 39.12 ЗК РФ заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, подписанный проект договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо подписанный проект договора аренды такого участка.

Согласно пункту 13 статьи 39.13 ЗК РФ по результатам проведения электронного аукциона договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора.

В соответствии с пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ уполномоченный орган направляет победителю аукциона три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона.

Пунктом 25 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что в случае если договор купли-продажи или договор аренды земельного участка 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.

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.

Согласно пункту 30 статьи 39.12 ЗК РФ в случае, если победитель аукциона или иное лицо, с которым договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 данной статьи, в течение тридцати дней со дня направления им уполномоченным органом проекта указанного договора не подписали и не представили в уполномоченный орган указанный договор, уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней со дня истечения этого срока направляет сведения, предусмотренные подпунктами 1 - 3 пункта 29 указанной статьи, в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

Как следует из представленных документов и информации, Департамент направил посредством почты сопроводительное письмо 12.01.2024 с двумя экземплярами проекта договора аренды земельного участка с кадастровым номером 86:20:0000005:192 на адрес «
» (идентификатор «
»).

Согласно отчета об отслеживании отправления с почтовым идентификатором «
» на официальном сайте roschta.ru вышеуказанное письмо было неудачно вручено «
»

Согласно пункту 8 Извещения о проведении электронного аукциона, победитель аукциона или иное лицо, с которым заключается договор аренды земельного участка в соответствии с ЗК РФ, обязаны подписать договор аренды земельного участка в течение 30 (тридцати) дней со дня направления им такого договора.

В случае, если в течение 30 (тридцати) дней со дня направления участнику, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, проекта договора аренды земельного участка, этот участник не представил арендодателю подписанный со своей

стороны указанный договор, арендодатель вправе объявить о проведении повторного аукциона или распорядиться земельным участком иным образом в соответствии с ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 34 статьи 39.12 ЗК РФ порядок ведения реестра недобросовестных участников аукциона, в том числе требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра, устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

В пункте 29 статьи 39.12 ЗК РФ определен перечень сведений, которые включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

Сведения, предусмотренные пунктом 29 статьи 39.12 ЗК РФ, за исключением сведений, указанных в подпункте 4 пункта 29 статьи 39.12 ЗК РФ, направляются федеральным органом исполнительной власти в центральный аппарат Федеральной антимонопольной службы; территориальным органом федерального органа исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления в соответствующий территориальный орган Федеральной антимонопольной службы (пункт 4 Порядка №247/15).

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, помимо сведений направляет в центральный аппарат Федеральной антимонопольной службы или ее территориальный орган документы, подтверждающие факты недобросовестности участника аукциона: копию протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе; копию протокола о результатах аукциона; копию документа, подтверждающего передачу (направление) победителю аукциона проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для его подписания; документы, свидетельствующие об уклонении победителя аукциона или иного лица, указанного в пунктах 13, 14 или 20 статьи 39.12 ЗК РФ, от заключения договора купли-продажи либо договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также договора о комплексном освоении территории в случае предоставления земельного участка в аренду для указанной цели (например, составленный организатором аукциона протокол об уклонении победителя аукциона от заключения договора, в котором содержатся сведения о месте, дате и времени его составления) (пункт 5 Порядка №247/15).

Рассмотрение обращения осуществляется комиссией, созданной на основании приказа руководителя Федеральной антимонопольной службы или ее территориального органа, в течение 10 рабочих дней с даты регистрации сведений и документов в центральном аппарате Федеральной антимонопольной службы или ее территориальном органе с участием представителей уполномоченного органа и представителей лица, сведения о котором направлены уполномоченным органом для включения в реестр (пункт 8 Порядка №247/15).

Согласно пункту 9 Порядка в течение 5 рабочих дней с даты регистрации сведений и документов в центральном аппарате Федеральной антимонопольной службы или ее территориальном органе комиссия направляет уполномоченному органу и лицу, сведения о котором направлены уполномоченным органом для включения в реестр, уведомление о месте и времени рассмотрения обращения. Уведомление направляется посредством почтовой или факсимильной связи либо электронной почты в соответствии с информацией, представленной уполномоченным органом.

В силу пункта 12 Порядка по результатам рассмотрения обращения комиссия выносит решение о включении в реестр сведений или об отказе во включении в реестр сведений.

Таким образом, в реестр включаются сведения об участнике аукциона только после проверки и оценки таких сведений комиссией антимонопольного органа, при этом

обязательно предоставление в антимонопольный орган сведений, подтверждающих недобросовестность участника аукциона. Включение в реестр сведений без проверки и оценки не предусмотрено.

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).

В судебных актах Конституционного Суда Российской Федерации (постановления от 30.07.2001 №13-П, от 21.11.2002 №15-П, определения от 07.06.2001 №139-О, от 07.02.2002 №16-О) отражено, что применяемые государственными органами санкции должны отвечать требованиям Конституции Российской Федерации, соответствовать принципу юридического равенства, быть соразмерными конституционно защищаемым целям и ценностям, исключать возможность их произвольного истолкования и применения.

По смыслу статьи 55 Конституции Российской Федерации введение ответственности за правонарушение и установление конкретной санкции, ограничивающей конституционное право, исходя из общих принципов права, должно отвечать требованиям справедливости, быть соразмерным конституционно закрепляемым целям и охраняемым законным интересам, а также характеру совершенного деяния.

Вместе с тем Администрацией договор аренды земельного участка не был отправлен на электронной площадке РТС-тендер, что подтверждено скриншотом из личного кабинета организатора торгов.

Как было ранее указано, что по результатам проведения электронного аукциона договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора (пункт 13 статьи 39.13 ЗК).

Однако, ввиду не соблюдения Департаментом порядка процедуры отправки договора аренды стороне для подписания такого договора, установленный ЗК РФ « » не имел возможности подписать договор аренды земельного участка.

Проанализировав доводы сторон, имеющиеся материалы, в связи с неустановлением факта умышленного уклонения от заключения договора аренды земельного участка, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к выводу о том, что представленных Департаментом сведений, фактов и доказательств недостаточно для принятия решения о включении « » в реестр недобросовестных участников аукциона.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, руководствуясь пунктом 12 Порядка и пунктом 27 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации,

решила:

Не включать 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 муниципальной

или государственной собственности, сведения, представленные Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Нефтеюганска в отношении « »

Председатель Комиссии « »

Члены Комиссии: « »

« »