

ГКУ РК «Управление земельными ресурсами»

наб. Варкауса, д. 3,
г. Петрозаводск, 185031
office@uzr-rk.ru

ООО «Глобус»

пр. Искровский, д.8,
корп. 2, лит. А, пом. 4-н,
г. Санкт-Петербург, 193313

РЕШЕНИЕ

о включении в реестр недобросовестных участников аукциона

августа 2018 года

г. Петрозаводск

комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:

- заместитель руководителя - начальник отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, заместитель Председателя Комиссии;
- главный специалист-эксперт 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 уполномоченным органом - Государственным казенным учреждением Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» (вх.№3312 от 11.07.2018, далее – ГКУ РК «Управление земельными ресурсами») в отношении ООО «Глобус», уклонившегося от заключения договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона (<https://torgi.gov.ru>, [извещение №300318/18283703/01 от 30.03.2018, лот №3](#); земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровый номер <...> :01:0130155:8, площадью 2021 кв.м., местоположение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, район ул. Л. Чайкиной, вид разрешенного использования - «для строительства многоквартирного жилого дома») для включения в реестр недобросовестных участников аукциона, ввиду отсутствия представителя лица, в отношении которого поданы сведения (ООО «Глобус») о дате и времени рассмотрения сведений уведомлено надлежащим образом, - заказным письмом с уведомлением (почтовый идентификатор №18502824899246), а также телефонограммами № 60 от 12.07.2018, № 67 от 25.07.2018), в присутствии представителя ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» (копия доверенности в материалах дела)

УСТАНОВИЛА:

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

1. сведения в отношении участника аукциона ООО «Глобус» (г. Санкт-Петербург, <...>);
2. ИНН <...>;

дата проведения открытого аукциона: 16.05.2018 (<https://torgi.gov.ru>, [извещение №300318/18283703/01 от 30.03.2018, лот №3](#)). С уведомлением о месте и времени рассмотрения сведений о недобросовестном участнике аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (от 12.07.2018 исх. № РНУ07-2018/2761) рассмотрение сведений было назначено на 24.07.2018 в 16.00; ООО <...> надлежало представить письменные пояснения относительно уклонения от заключения рассматриваемого договора аренды земельного участка.

1 момент рассмотрения сведений - 24.07.2018 в Карельское УФАС России от ООО «Глобус» каких-либо письменных пояснений/возражений, обосновывающих отказ участника аукциона от заключения договора, не поступило.

целью обеспечения ООО «Глобус» права для предоставления пояснений относительно не заключения договора аренды земельного участка, Комиссией Карельского УФАС России при рассмотрении сведений объявлен перерыв до 15 час. 00 мин. 08.2018.

После перерыва заседание Комиссии Карельского УФАС России продолжилось в присутствии представителя уполномоченного органа, направившего сведения (копия доверенности в материалах дела)

Порядок рассмотрения представленных документов, Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.

1 на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> размещено информационное сообщение №300318/18283703/01 от 30.03.2018 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 10:01:0130155:8, площадью 2 021 кв.м., местоположение: Республика Карелия, г.Петрозаводск, в районе ул. Л. Чайкиной, вид разрешенного использования – «для строительства многоквартирного жилого дома», цель использования – «для строительства многоквартирного жилого дома» (лот №3).

Уполномоченный орган торгов – Министерство имущественных и земельных отношений.

Организатор торгов - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами».

Порядок проведения аукциона - Распоряжения Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия от 13.2018 № 685-м/20р, от 26.03.2018 № 690-м/20р, от 26.03.2018 № 691-м/20р, от 27.03.2018 № 698-м/20р, от 27.03.2018 № 699-м/20р.

Срок приема заявок осуществлялся в период с 02.04.2018 по 03.05.2018.

Дата и время проведения аукциона – 16.05.2018 в 10:00.

Характеристика предмета аукциона, в отношении которого рассматриваются сведения:

Предмет аукциона:

Право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 10:01:0130155:8 площадью 2 021 кв.м., местоположение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, в районе ул. Л. Чайкиной, вид разрешенного использования – «для строительства многоквартирного жилого дома», цель использования – «для строительства многоквартирного жилого дома».

Начальная цена предмета аукциона: 237 378 руб.

Срок аукциона», который остается неизменным на протяжении аукциона: 7 120 руб.

Сумма задатка, вносимого для участия в аукционе: 47 476 руб.

Срок аренды земельного участка - 1 год 6 месяцев.

Согласно Протоколу рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе от 11.05.2018 на участие в аукционе по лоту № 3 поступило и было допущено 4 заявки от: ООО «Глобус», ООО <...>, <...>, ООО <...>.

Согласно протоколу о проведении открытого аукциона от 16.05.2018 определены результаты аукциона по лоту № 3, согласно которому победителем аукциона признается участник №2 – ООО «Глобус» с ценой 6 011 698, 00 (шесть миллионов одиннадцать тысяч сто сорок девять руб. в год.

Согласно протоколу аукциона, сделавшим последнее предложение о цене предмета аукциона, является <...> (участник №3).

В пункте 7 указанного Протокола зафиксировано, что настоящий протокол с момента его подписания приобретает юридическую силу и является документом, удостоверяющим право ООО «Глобус» на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 10:01:0130155:8 по цене 6 011 698,00 руб. в год.

В данном протоколе имеется подпись представителя ООО «Глобус» Ес<...>, подтверждающая факт ознакомления с протоколом и получения второго экземпляра на руки 16.05.2018.

15.2018 уполномоченный орган направил генеральному директору ООО «Глобус» <...> сопроводительное письмо исх.№37324/12, в котором приложением проекта договора аренды земельного участка в 4 экземплярах. В сопроводительном письме также указывалось 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.

В сопроводительному письму приложена расписка в получении ООО «Глобус» в лице <...> проекта договора аренды на руки.

17.2018 Министерством имущественных и земельных отношений Республики Карелия совместно с ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» (Организатор торгов) был составлен Протокол об уклонении победителя аукциона по лоту № 3 ООО «Глобус» от заключения договора.

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 статьи 39.12 ЗК РФ, в течении пяти дней со дня направления им уполномоченным органом проекта указанного договора, а в случае, предусмотренном пунктом 24 статьи 39.12 ЗК РФ, также проекта договора о комплексном освоении территории не подписали и не представили

уполномоченный орган указанные договоры, уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней со дня истечения этого срока направляет сведения, предусмотренные подпунктами 1 - 3 пункта 29 статьи 39.12 ЗК РФ, в уполномоченный Правительством Республики Карелия 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 статьи 39.12 ЗК РФ и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

Согласно постановлению ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 утвержден порядок 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 требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения данного реестра (далее - Порядок).

В соответствии с пунктом 4 Порядка сведения, предусмотренные пунктом 29 статьи 39.12 ЗК РФ (далее - сведения), за исключением сведений, указанных в подпункте 4 пункта 29 статьи 39.12 ЗК РФ, направляются территориальным органом федерального органа исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления или ответствующий территориальный орган Федеральной антимонопольной службы.

асно пункту 5 Порядка исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, помимо сведений управляет в центральный аппарат Федеральной антимонопольной службы или ее территориальный орган документе, подтверждающие факты недобросовестности участника аукциона (далее - документы):

1) копию протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе;

2) копию протокола о результатах аукциона;

3) копию документа, подтверждающего передачу (направление) победителю аукциона проекта договора купли-продажи или договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для его оформления;

4) документы, свидетельствующие об уклонении победителя аукциона или иного лица, указанного в [пунктах 13, 14](#) или [20 статьи 39.1](#) РФ, от заключения договора купли-продажи либо договор 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).

5) сообщение ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» (вх.№3312 от 11.07.2018) о внесении в отношении ООО «Глобус» сведений об эстр недобросовестных участников аукциона соответствует требованиям, установленным статьей 39.12 ЗК РФ, Порядку ведения реестра недобросовестных участников аукциона.

6) уведомлением для включения в реестр недобросовестных участников аукциона является такое уклонение лица от заключения договора, которое предполагает недобросовестное поведение.

7) статьей 401 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) установлено, что лицо, не исполнившее обязательство либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

8) включение сведений о лице в реестр недобросовестных участников аукциона является санкцией за недобросовестное поведение победителя аукциона, выразившееся в намеренном уклонении от заключения договора.

9) ввиду обстоятельств, связанных с уклонением ООО «Глобус» от заключения договора аренды земельного участка, Комиссия Карельского УФАС России усматривает признаки недобросовестного поведения участника аукциона. Доказательств обратного действия в антимонопольный орган не представило.

10) ввиду этого, Комиссия Карельского УФАС России учитывала следующие факты:

1) ООО «Глобус» была предоставлена возможность ознакомиться со всеми условиями участия в торгах, условиями договора аренды земельного участка, возможность осмотра участка на местности, прежде чем подать заявку на участие в торгах. Подписанием заявкой на участие в торгах свидетельствует о согласии участника с условиями договора, заключаемого по результатам проведения аукциона; об ознакомлении с документацией о проведении аукциона, в том числе в части местонахождения и целевого использования земельного участка, выставленного на торги;

2) ООО «Глобус» не обжаловало действия Организатора торгов (содержание документации) до подведения итогов аукциона.

3) Победитель аукциона, 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. В РФ не предусмотрены ни возможность отказа (уклонения) от заключения договора, ни возможность внесения в него изменений в одностороннем порядке осознанием победителем аукциона экономической нецелесообразности договора или получения сведений о возможном противодействии со стороны третьих лиц; также действующим законодательством не предусмотрена возможность отказа от подписания договора.

4) Представленным уполномоченным органом документов следует, что ООО «Глобус» не направляло в адрес Организатора торгов их-либо запросов о разъяснении положений документации о проведении торгов и условий, указанных в проекте договора аренды земельного участка, иных запросов. ООО «Глобус» не предприняло никаких мер для подписания проектов договора аренды земельного участка; каких-либо писем, протоколов-разногласий к проекту договора аренды в адрес уполномоченного органа, либо Организатора торгов не направляло, каким-либо образом причины уклонения от заключения договора не мотивировало.

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

6) Комиссия Карельского УФАС России также отмечает, что ООО Глобус направляло жалобу (вх.№2576 от 31.05.2018) в адрес Карельского УФАС России на действия организатора торгов после подведения итогов аукциона.

7) В рассматриваемом случае направление Обществом жалобы может свидетельствовать о нежелании Общества заключить договор аренды земельного участка по предложенной им цене. При рассмотрении жалобы представителю ООО «Глобус» ставился вопрос о заключении контракта, на который представитель Общества не ответил.

8) Ввиду действия ООО «Глобус» в части заключения (подписания) договора аренды земельного участка, ведения какой-либо работ с Организатором торгов, все поведение Общества, оцениваемое в совокупности, в том числе в части исполнения требований статьи 39.12 ЗК РФ, свидетельствует о недобросовестном поведении участника аукциона, направленном на уклонение от заключения договора, наличии его вины в неподписании договора (уклонении от заключения договора), экономическом ущербе, причиненного Российской Федерации в результате незаключения данного договора (неполучении денежных платежей, размер которых формировался на торгах).

9) Включение в реестр недобросовестных участников аукциона с одной стороны является специальной мерой ответственности, установленной законодательством в целях обеспечения исполнения лицом принятых на себя в рамках проведения торгов (аукциона) обязательств. С другой стороны, реестр недобросовестных участников аукциона служит инструментом, обеспечивающим добросовестную конкуренцию и предотвращение злоупотреблений в сфере проведения торгов по аренде государственного имущества, следовательно, является механизмом защиты организаторов торгов от недобросовестных действий арендаторов такого имущества.

10) 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.

11) Ввиду оснований 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 об ООО «Глобус» (ИНН 7811609710), предусмотренные

пунктом 29 статьи 39.12 ЗК РФ, в связи с его уклонением от заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :01:0130155:8, площадью 2 021 кв.м., местоположение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, в районе ул. Л. Чайкиной, вид разрешенного использования - «для строительства многоквартирного жилого дома», аукцион №300318/18283703/01 от 30.03.2018, лот №3, сайт <https://torgi.gov.ru>), аукцион на право заключения которого был введен 16.05.2018.

После включения сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении ООО «Глобус» считать датой размещения указанных сведений на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет <https://torgi.gov.ru>.

Председатель
Комиссии _____ <...>

Члены Комиссии _____ <...>
_____ <...>

В соответствии с пунктом 33 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации настоящее решение может быть обжаловано в установленном порядке.