

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению обращений о включении (об отказе во включении) сведений об участнике 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 реестр недобросовестных участников такого (таких) аукциона (аукционов) (Приказ Оренбургского УФАС России № 13 от 14.01.2016 (далее – Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии – «...»; членов «...»,

в отсутствие представителя заявителя – администрации МО Новосергиевский район Оренбургской области (о дате и времени рассмотрения сведений уведомятся, ходатайство о рассмотрении обращения в отсутствие представителей от 19.03.2018, от 23.03.2018);

в отсутствие представителя лица, в отношении которого поданы сведения ООО «Дека» (о дате и времени рассмотрения сведений уведомятся; ходатайство о рассмотрении обращения в отсутствие представителей от 21.03.2018, от 22.03.2018);

рассмотрев обращение администрации МО Новосергиевский район Оренбургской области (далее – Администрация МО Новосергиевский район, заявитель) о внесении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о победителе аукциона ООО «Дека» (ИНН 5636021277), в связи с уклонением от подписания договора аренды земельного участка,

УСТАНОВИЛА:

12.03.2018 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области поступило обращение администрации МО Новосергиевский район (вх. № 1471 от 12.03.2018) о внесении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о победителе аукциона ООО «Дека» (ИНН 5636021277), уклонившегося от заключения договора аренды земельного участка, право на заключение которого разыграно на аукционе (извещение №281217/0178633/01 от 28.12.2017) – лот № 6.

Обращение администрации МО Новосергиевский район о внесении в отношении ООО «Дека» сведений в реестр недобросовестных участников аукциона соответствует требованиям, установленным статьей 39.12 Земельного кодекса от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ), п. 5, 6 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 требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения

ведения данного реестра, утвержденного Приказом ФАС России № 247/15 от 14.04.2015 г. (далее – Порядок ведения реестра недобросовестных участников аукциона).

Администрацией МО Новосергиевский район для включения в реестр недобросовестных участников аукциона (извещение №281217/0178633/01 от 28.12.2017, лот №6), далее - Аукцион) - ООО «Дека» (ИНН 5636021277) были представлены сведения и документы:

1) наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Дека»; ИНН 5636021277; место нахождения – 461200, Оренбургская область, Новосергиевский район, п. Новосергиевка, ул. Красноармейская, д. 67;

2) копия протокола №21 рассмотрения заявок на участие в Аукционе, дата указанного протокола– 24.01.2018;

3) копия протокола №21/1 проведения открытого Аукциона, по результатам которого победитель аукциона по лоту №6 - ООО «Дека» (ИНН 5636021277) уклонился от заключения договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона, дата указанного протокола – 29.01.2018;

4) копия сопроводительного письма в адрес победителя Аукциона ООО «Дека» с приложением подтверждающих направление проекта договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для его подписания;

5) документы, свидетельствующие об уклонении победителя Аукциона от заключения договора аренды земельного участка:

- справка №01-01-09-915 от 06.03.2018 об отсутствии оплаты ООО «Дека» арендной платы земельного участка (лот №6) по итогам Аукциона от 29.01.2018;

- протокол №21/2 о признании победителя Аукциона, уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка от 07.03.2018;

6) копия аукционной документации (извещение №281217/0178633/01 от 28.12.2017);

7) копия заявки на участие в Аукционе победителя ООО «Дека», с приложением копии решения о назначении директора, паспорта директора и др.

Как следует из обращения администрации МО Новосергиевский район 24.01.2018 согласно протоколу №21 рассмотрения заявок на участие в Аукционе по лоту №6 поступили, были допущены к участию и признаны участниками Аукциона 3 (три) заявки, в т.ч. заявка ООО «Дека».

Согласно протоколу № 21/1 проведения открытого Аукциона (№ извещения 281217/0178633/01) от 29.01.2018 победителем Аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с

кадастровым номером: 56:19:1408001:28 по лоту № 6 признан участник №2 ООО «Дека», в лице представителя «...»

06.02.2018 заявитель направил для подписания в адрес ООО «Дека» 3 (три) экземпляра проекта договора. Посредством телефонной связи ООО «Дека» озвучило свой отказ от заключения договора. По истечению 30-дневного срока на предоставление победителем подписанного договора аренды земельного участка -ООО «Дека», указанный договор в администрацию МО Новосергиевский район представлен не был.

07.03.2018 Комиссией по проведению аукционных торгов по продаже права на заключение договоров аренды из земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Новосергиевского района Оренбургской области составлен протокол № 21/2 о признании победителя Аукциона ООО «Дека» уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 56:19:1408001:28 (№ извещения 281217/0178633/01) по лоту № 6 и направлении сведений в Оренбургское УФАС России для включения в реестр недобросовестных участников.

Рассмотрение обращения заявителя администрации МО Новосергиевский район назначено на 26 марта 2018 в 11 ч. 00 мин.

В соответствии с требованиями п. 9 Порядка ведения реестра недобросовестных участников аукциона заявителю и ООО «Дека» были направлены уведомления о времени и месте рассмотрения обращения (исх. № 2332, № 2333 от 19.03.2018, №2539, №2540 от 22.03.2018), с предложением представить в адрес Оренбургского УФАС России письменные пояснения о причинах уклонения от заключения договора аренды земельного участка по результатам Аукциона (извещение №281217/0178633/01 от 28.12.2017, лот № 6) с приложением подтверждающих документов (при наличии).

До начала рассмотрения обращения администрации МО Новосергиевский район в адрес Оренбургского УФАС России поступили документы:

- ходатайство администрации МО Новосергиевский район о рассмотрении в отсутствие представителя (вх. №1821 от 21.03.2018, вх.№1938 от 23.03.2018) и включении ООО «Дека» в реестр недобросовестных участников;

- письменные пояснения администрации МО Новосергиевский район (вх. №1820 от 21.03.2018), обосновывающие включение ООО «Дека» в реестр недобросовестных участников, в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка;

- ходатайство ООО «Дека» о рассмотрении в отсутствие представителя (вх. №1841 от 21.03.2018, вх.№1961 от 23.03.2018) и невключении ООО «Дека» в реестр недобросовестных участников;

- письменные пояснения ООО «Дека» (вх. №1840 от 21.03.2018, вх.№1960 от 23.03.2018) по уклонению от заключения договора, выражающееся в

ухудшении финансового положения с приложением финансовой отчетности за 2017 год;

Исследовав материалы дела, пояснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

Организатором торгов - администрацией Новосергиевского района, на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено информационное сообщение №281217/0178633/01 от 28.12.2017 о проведении аукциона на право заключения договора аренды из земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Новосергиевского района Оренбургской области, в частности лот № 6: Земельный участок, кадастровый номер <...> :19:1408001:28, адрес: РФ, Оренбургская область, р-н Новосергиевский, Среднеуранский сельсовет, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 56:19:1408001, площадь: 5946000 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: сельскохозяйственное использование (код 1.0). Обременение: нет. Кадастровая стоимость – 12 682 223,40 руб. Срок аренды 49 лет. Начальная цена аукциона: 190 233,35 руб. Шаг аукциона: 5 707,00 руб. Размер задатка: 38 046,67 руб. В составе извещения присутствуют также образцы документов, в т.ч. заявка на участие в аукционе (приложение №1), договор аренды земель сельскохозяйственного назначения (приложение №2).

Прием заявок на участие в аукционе осуществлялся с 29.12.2017 по 23.01.2018. Дата и время проведения аукциона – 29.01.2018.

Согласно Протоколу о рассмотрении заявок на участие в открытом аукционе от 24.01.2018 на участие в аукционе по лоту № 6 поступили и были допущены 3 (три) заявки: от ООО «Хуторское» в лице генерального директора Пасекан В.Б., ООО «Дека» в лице директора Плотниковой Н.Н., Турова В.Н., которые были рассмотрены Комиссией и допущены к участию в Аукционе.

Согласно п.1.3. протокола № 21/1 проведения открытого Аукциона от 29.01.2018 (извещение №281217/0178633/01) победителем Аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 56:19:1408001:28 по лоту № 6 признан участник №2 - ООО «Дека» (в лице представителя «...», доверенность «...» от 26.01.2018, зарегистрирована в реестре №56/29-н/56-2018-1-213, нотариус «...»), предложившее наибольший размер ежегодной арендной платы - 5 103 960, 40 (пять миллионов сто три тысячи девятьсот шестьдесят) руб. 40 коп. Победитель с решением ознакомлен, в п. 1.4. протокола № 21/1 проведения открытого Аукциона присутствует подпись представителя ООО «Дека» «...».

В соответствии с п. 20 ст. 39.12 ЗК РФ уполномоченный орган направляет победителю аукциона три экземпляра подписанного проекта договора купли - продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона.

На заседание Комиссии Оренбургского УФАС России по рассмотрению

обращений организатором торгов представлено сопроводительное письмо о направлении проекта договора аренды земельного участка, заключаемого по результатам проведения Аукциона – лот № 6 в 3 экземплярах (исх. №01-01-09-485 от 05.02.2018), с приложением подтверждающих направление документов: копии кассового чека №6612 и описи вложения. Письму с уведомлением о вручении присвоен трек-номер <...>. Согласно сведениям электронного сервиса «Отслеживание почтовых отправлений» вышеуказанное сопроводительное письмо получено адресатом 27.02.2018.

Таким образом, администрация МО Новосергиевский район исполнило требования п. 20 ст. 39.12 ЗК РФ.

Согласно п. 30 ст. 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 п.п. 13, 14 или 20 настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня направления им уполномоченным органом проекта указанного договора, а в случае, предусмотренном п. 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 пп. 1 - 3 п. 29 настоящей статьи, в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

Таким образом, по истечении 30 дней подписанные экземпляры договоров со стороны ООО «Дека» не представлены в уполномоченный орган.

07.03.2018 Организатором торгов составлен протокол № 21/2 об уклонении победителя аукциона ООО «Дека» от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 56:19:1408001:28 (№ извещения 281217/0178633/01) по лоту № 6.

Сведения о заключении договора аренды земельного участка между администрацией МО Новосергиевский район и ООО «Дека» на момент рассмотрения дела в Оренбургском УФАС России не представлены.

Администрация МО Новосергиевский район в своем ходатайстве (вх. №1821 от 21.03.2018, вх.№1938 от 23.03.2018), направленном в адрес Оренбургского УФАС России настаивает на включении ООО «Дека» в реестр недобросовестных участников, а также сообщает, о том, что никаких писем и пояснений по неоплате и не подписанию договора аренды от ООО «Дека» не поступало.

ООО «Дека» в своем ходатайстве (вх. №1841 от 21.03.2018, вх.№1961 от 23.03.2018), направленном в адрес Оренбургского УФАС России, настаивает на невключении ООО «Дека» в реестр недобросовестных участников, в связи с ухудшением финансового положения с приложением финансовой отчетности за 2017 год.

Учитывая изложенное, бездействие ООО «Дека» свидетельствуют о ненадлежащем исполнении им своих обязанностей как победителя торгов и о непринятии всех возможных и своевременных мер по подписанию договора аренды земельного участка, а также своевременному урегулированию появившихся претензий Администрации МО Новосергиевский район. Кроме того, победитель аукциона не принял надлежащих мер для исключения возможности наступления для него неблагоприятных последствий, предусмотренных п. 27 ст. 39.12 ЗК РФ. В совокупности описанные обстоятельства и факты свидетельствуют о пренебрежительном отношении ООО «Дека» к возникшим между ним и администрацией МО Новосергиевский район правоотношениям.

При решении вопроса о включении или не включении в реестр недобросовестных участников важную роль играют обстоятельства, послужившие причиной нарушения: уклонение от заключения договора аренды земельного участка.

Основанием для включения в реестр недобросовестных участников аукциона является уклонение лица от заключения договора, которое предполагает недобросовестное поведение.

Статьей 401 Гражданского кодекса Российской Федерации 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, выразившееся в намеренном уклонении от заключения договора.

Изучив все обстоятельства, связанные с уклонением ООО «Дека» от заключения договора аренды земельного участка, Комиссия Оренбургского УФАС России усматривает признаки недобросовестного поведения участника аукциона – ООО «Дека».

В частности, Комиссией Оренбургского УФАС России учтены следующие факты:

- любой 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 предусмотрена возможность отказа (уклонения) от заключения договора вследствие осознания победителем аукциона экономической нецелесообразности договора, возникновения финансовых трудностей;

- ООО «Дека» была предоставлена возможность ознакомиться со всеми условиями договора аренды земельного участка, прежде чем подать заявку

на участие в торгах. Подача же заявки на участие в торгах свидетельствует о согласии участника с условиями договора, заключаемого по результатам проведения аукциона; об ознакомлении с документацией о проведении аукциона и порядке его проведения;

- ООО «Дека» не обжаловало действия Организатора торгов (содержание документации) до подведения итогов аукциона;

- ООО «Дека» не направляло в адрес Организатора торгов каких-либо запросов о разъяснении положений документации о проведении торгов и условий, указанных в проекте договора аренды земельного участка. После получения проекта договора аренды земельного участка для подписания не предприняло никаких мер для его подписания; каких-либо писем, протоколов разногласий к проекту договора аренды в адрес уполномоченного органа, Организатора торгов не направлял, каким-либо образом причины уклонения от заключения договора не объяснил.

При рассмотрении вопроса о недобросовестности действий участника аукциона уполномоченный орган не должен ограничиваться формальным установлением факта нарушения требований ЗК РФ, и обязан всесторонне исследовать все обстоятельства дела, дав оценку существенности нарушения, степени вины участника, ущерб, нанесенному организатору аукциона.

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.

Таким образом, в рассматриваемом случае бездействие ООО «Дека» в части подписания договора аренды земельного участка, ведения какой-либо претензионной работы с Организатором торгов (например, инициатива о внесении изменений в проект договора; направление писем о невозможности заключения договора по объективным причинам, иное), все поведение, оцениваемое в совокупности, в том числе в части неисполнения требований статьи 39.12 ЗК РФ, свидетельствует о недобросовестном поведении участника аукциона, направленном на уклонение от подписания договора, наличии его вины в неподписании договора (уклонении от заключения), причинение экономического ущерба в результате незаключения данного договора (неполучения арендных платежей, размер которых формировался на торгах).

Реестр 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 предотвращение

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

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.

В соответствии с п. 27 ст. 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.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 39.12 ЗК РФ, п. 12 Порядка ведения реестра недобросовестных участников аукциона, Комиссия

РЕШИЛА:

Включить 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 сведения, представленные администрацией МО Новосергиевский район Оренбургской области в отношении ООО «Дека» (ИНН 5636021277), в связи с его уклонением от заключения договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 56:19:1408001:28 (извещение о проведении торгов № №281217/0178633/01 от 28.12.2017 (открытый аукцион) на сайте www.torgi.gov.ru, лот №6), аукцион на право заключения которого был проведен 29.01.2018.

Датой включения сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении ООО «Дека» (ИНН 5636021277, место нахождения – 461200, Оренбургская область, Новосергиевский район, п. Новосергиевка, ул. Красноармейская, д. 67) считать дату размещения указанных сведений на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет www.torgi.gov.ru.

«...»

«...»

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

«...»

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения.