

РЕШЕНИЕ

г. Саранск, пр.

Ленина, 14

Резолютивная часть решения оглашена «22» ноября 2018 г.

В полном объеме решение изготовлено «27» ноября 2018 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия 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 аукциона (далее - Комиссия)

в составе:

Председатель Комиссии: <...>; Члены Комиссии: <...>,

в отсутствие представителя организатора торгов - Администрации Темниковского городского поселения Темниковского муниципального района Республики Мордовия, о дате и времени рассмотрения сведений заявитель уведомлен надлежащим образом (уведомление № 2337 от 09.11.2018 г.);

в отсутствие представителя лица, в отношении которого поданы сведения - <...>, о дате и времени рассмотрения сведений уведомлен надлежащим образом, представил ходатайство о рассмотрении в его отсутствие (вх. №4964 от 16.11.2018 г.),

рассмотрев, в соответствии со статьей 32.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс РФ) и 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» (далее – Порядок ведения реестра), сведения, поступившие из Администрации Темниковского городского поселения Темниковского

муниципального района Республики Мордовия (далее – Администрация), о включении <...> в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (далее – реестр недобросовестных участников), в связи с его уклонением от заключения договора аренды земельного участка,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее – Мордовское УФАС России) из Администрации поступили сведения о включении <...>- победителя аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (Лот №1: земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, сроком на 5 лет общей площадью 889 кв. м. с кадастровым № 13:19:0101022:525, разрешенное использование: предпринимательство, категория земель – земли населенных пунктов, адрес: Республика Мордовия, Темниковский район, Темниковское городское поселение, г. Темников, ул. Бараева, 6/1) в реестр недобросовестных участников аукциона в связи с его уклонением от заключения договора аренды указанного земельного участка. (извещение № 020818/11600862/01).

Обращение Администрации о внесении в отношении <...>. сведений в реестр недобросовестных участников аукциона соответствует требованиям, установленным статьей 39.12 Земельного кодекса РФ, пунктов 5, 6 Порядка ведения реестра.

Изучив имеющиеся материалы обращения, представленные доказательства, пояснения лиц, участвующих в рассмотрении сведений, Комиссия пришла к следующим выводам.

На основании Постановления от 01.08.2018 г. № 204 Администрация как уполномоченный орган 06.08.2018 г. на официальном сайте РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru разместила извещение о проведении аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка (Лот №1: земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, общей площадью 889 кв.м. с кадастровым № 13:19:0101022:525 разрешенное использование: Предпринимательство, категория земель - земли населенных пунктов, адрес: Республика Мордовия, Темниковский район, Темниковское городское поселение, г. Темников, ул. Бараева, 6/1. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного Кодекса Российской Федерации. Ограничения согласно Постановления Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей». Газопровод низкого давления ул. Ленина, д. № 53,62,64,66,68,70,72,74,76; ул. Школьная, д. № 1,2; ул. Бараева, д. № 1а,6,9а,27;

ул. Гагарина, д. № 1-20,22,24,26,25,27 г. Темников, протяженность 2322,4 п.м., зона с особыми условиями использования территорий, индекс 430000, 13.19.2.225, Постановление Правительства Республики Мордовия №6 от 23.01.2012. Срок аренды 5 лет) (далее – земельный участок) (извещение № 020818/11600862/01).

В соответствии с Протоколом о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка от 06.09.2018 г. по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе было подано пять заявок: № 13 от <...>, № 14 от <...>., № 15 от <...>., №16 от Терентьева А., № 17 от <...>

На шаге аукциона № 1133 участником <...>х участников аукциона победителем аукциона признан<...>

В соответствии с порядком проведения аукциона, предусмотренным статьей 39.12 Земельного кодекса РФ, победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок (часть 17).

Как установлено Комиссией, <...> в ходе проведения открытого аукциона по лоту № 1 предложен наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок в размере 2 450 688 рублей.

В силу пункта 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ 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. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

В ходе рассмотрения настоящего обращения Комиссия установила, что 11.09.2018 г. Администрацией в адрес <...> было направлено три экземпляра подписанного проекта договора аренды (отправление с почтовым идентификатором <...>), которое получено им 19.09.2018 г.

В Администрацию поступило письмо <...> от 02.10.2018 г., согласно которому в связи с ухудшением финансовой обстановки <...> просит рассмотреть

возможность рассрочки платежа по договору аренды земельного участка № 18 от 17.09.2018 г. сроком на 12 месяцев, с ежемесячными равными платежами. Сообщает, что в случае отрицательного ответа будет вынужден отказаться от подписания указанного выше договора аренды земельного участка.

В соответствии с Протоколом об аннулировании результатов аукциона от 22.10.2018 г. 22.10.2018 г. Комиссией по проведению торгов установлен факт отказа победителя аукциона – <...> от заключения договора аренды земельного участка.

Согласно пункту 3.1 проекта договора аренды земельного участка (Приложение № 2 к Аукционной документации) размер ежегодной арендной платы по настоящему Договору определен по результатам аукциона, либо в размере, равном начальной цене предмета аукциона. При этом задаток, внесенный Арендатором для участия в аукционе, засчитывается в счет арендной платы за землю.

Пункт 3.3. проекта договора аренды земельного участка закрепляет, что годовая арендная плата, установленная по результатам торгов, вносится единовременным платежом за первый год аренды и возврату не подлежит.

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.

Задатки, внесенные лицами, не заключившими в установленном настоящей статьей порядке договора купли-продажи или договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанных договоров, не возвращаются (часть 21 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ).

Согласно части 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.

В соответствии с частью 8 Порядка ведения реестра 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.

Частью 12 Порядка ведения реестра предусмотрено, что по результатам рассмотрения обращения комиссия выносит решение о включении в реестр сведений или об отказе во включении в реестр сведений.

Мордовским УФАС России у <...> запрошены письменные пояснения о причинах уклонения от заключения договора аренды земельного участка с их обоснованием.

<...> в антимонопольный орган были представлены письменные пояснения от 13.11.2018 г. (вх. № 4964 от 16.11.2018 г.), согласно которым причиной отказа от заключения договора аренды земельного участка являются непредвиденные финансовые трудности, которые лишили возможности обеспечить оплату по результатам аукциона.

Основанием для включения в реестр недобросовестных участников аукциона является такое 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.

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

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.

Принимая решение об участии в торгах <...> должен был ознакомиться со всеми условиями торгов и, повышая цену, должен был определить для себя приемлемый максимум ценового предложения, проявив тем самым необходимую заботливость по минимизации своих рисков и наступления неблагоприятных последствий.

Самостоятельно и добровольно определив свое ценовое предложение, участник тем самым реализовал своё право на участие в данных торгах и готовность исполнить обязательства по договору.

Земельным кодексом РФ не предусмотрена возможность отказа (уклонения) от заключения договора вследствие осознания победителем аукциона экономической нецелесообразности договора, возникновения финансовых трудностей.

Комиссией Мордовского УФАС России учтено, что 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.

<...> действовал неосмотрительно и не принял надлежащих мер для исключения возможности наступления для него неблагоприятных последствий, что свидетельствует о его пренебрежительном отношении к правоотношениям.

При вышеуказанных обстоятельствах комиссия антимонопольного органа полагает, что бездействия <...>., выразившиеся в не подписании договора аренды земельного участка, свидетельствуют о ненадлежащем исполнении им своих обязанностей как победителя торгов.

При таких обстоятельствах, оценивая все имеющиеся факты, комиссия Мордовского УФАС России приходит к выводу о наличии оснований для включения сведений о <...> в Реестр недобросовестных участников.

На основании вышеизложенного, руководствуясь пунктом 12 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 от 14.04.2015 № 247/15, а также статьей 39.12 Земельного кодекса РФ, Комиссия Мордовского УФАС России

решила:

Сведения, представленные организатором торгов - Администрацией Темниковского городского поселения Темниковского муниципального района Республики Мордовия в отношении<...> 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.

Председатель Комиссии
<...>

<...>

Члены Комиссии