

## РЕШЕНИЕ

### об отказе во включении сведений

### в реестр недобросовестных участников аукциона

23 января 2018 года  
Петрозаводск

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:

<...>

рассмотрев сведения, направленные Государственным казенным учреждением Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» (вх. № 75 от 10.01.2018 далее - Учреждение) в отношении <...> (ИНН <...>) вследствие отказа с заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов имеющего кадастровый номер <...> :14:0070706:206, площадью 1400 кв.м местоположение: Республика Карелия, Олонецкий район, д. Рыпушкалице разрешенное использование - «магазин продовольственных и промышленные товаров повседневного спроса, территориальная зона - ОЗ, Зона общественно-делового назначения в населенных пунктах Верховье, Судалице Рыпушкалицы, Тахтасово, Иммалицы, Капшайла, Путилица, Татчелицы (извещение о проведении торгов № 181017/18283703/02 от 18.10.2017 (открытый аукцион) на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), лот № 1,) для включения в реестр недобросовестных участников аукциона,

в присутствии представителя лица, в отношении которого поданы сведения, <...>, полномочия которого подтверждены нотариально удостоверенно доверенностью от 19.01.2018 № 78 АБ 3704705;

в присутствии представителей уполномоченного органа – <...> (доверенность б/н от 10.01.2018), <...> (доверенность б/н от 19.01.2018)

### УСТАНОВИЛА:

Учреждением для включения в реестр недобросовестных участников аукциона были представлены:

1. сведения в отношении участника аукциона - <...>:

адрес регистрации: ...;

адрес для корреспонденции: г...;

2) ИНН ...;

3) дата протокола о рассмотрении заявок на участие в открытом аукционе – 23.11.2017; дата признания аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (КН 10:14:0070706:206) несостоявшимся — 23.11.2017 (извещение № 181017/18283703/02 от 18.10.2017 (лот № 1) на сайт

[www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Уведомлением о месте и времени рассмотрения сведений о недобросовестной участнике аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (от 12.01.2018 исх. № 04-51/01-18/68) рассмотрение сведений было назначено на 22.01.2018 в 10 часов 00 минут; <...> надлежало представить письменные пояснения относительно уклонения от заключения рассматриваемого договора аренды земельного участка.

**В ходе рассмотрения представленных документов, Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.**

На официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено информационное сообщение 181017/18283703/02 от 18.10.2017 о проведении аукционов на право заключения договоров аренды и по продаже земельных участков расположенных на территории Олонецкого национального муниципального района (лот № 1).

Организатор торгов - Государственное казенное учреждение Республики Карелия «Управление земельными ресурсами».

Основание проведения аукциона - Распоряжение Государственного комитета Республики Карелия по управлению государственным имуществом организации закупок от 09.10.2017 № 2734/20р.

Прием заявок осуществлялся в период с 19.10.2017 по 17.11.2017.

Дата и время проведения аукциона – 28.11.2017 в 12:00.

Характеристика предмета аукциона, в отношении которого рассматриваются сведения:

**Предмет аукциона:** право заключения договора аренды земельного участка и земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :14:0070706:20; вид разрешенного использования – «магазин продовольственных промышленных товаров повседневного спроса, территориальная зона- ОЗ Зона общественно-делового назначения в населенных пунктах Верховье Судалицы, Рыпушкалицы, Тахтасово, Иммалицы, Капшайла, Путилица, Татчелица»

**Ограничения и обременения:** Участок расположен в водоохранной зоне прибрежной защитной полосе р. Олонка, а также в охранной зоне автодорог регионального значения.

**Местоположение земельного участка:** д. Рыпушкалицы.

**Площадь земельного участка:** 1400 кв.м.

**Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка: начальный размер годовой арендной платы:** 427209 руб.

**«Шаг аукциона», который остается неизменным на протяжении всего аукциона**

12816 руб.

**Сумма задатка, вносимого для участия в аукционе:** 85442 руб.

**Срок аренды земельного участка** - 1 год 6 месяцев (1 лот).

Согласно Протоколу о рассмотрении заявок на участие в открытом аукционе от 23.11.2017 на участие в аукционе по лоту № 1 поступила и была допущена одна заявка от <...> (рег. № заявки 4, дата приема 17.11.2017), которая рассмотрена Комиссией 23.11.2017.

В связи с тем, что «на участие 28.11.2017 в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :14:0070706:206, только один заявитель признан участником аукциона, аукцион признан несостоявшимся и Комиссия сочла возможным продать право на заключение договора аренды земельного участка единственному участнику аукциона <...> по начальной цене 427 209,00 (четырееста двадцать семь тысяч двести девять) руб. в год».

В пункте 4.1 указанного Протокола зафиксировано, что «настоящий протокол момента его подписания приобретает юридическую силу и является документом, удостоверяющим право <...> на заключение договора аренды земельного участка, имеющего кадастровый номер <...> :14:0070706:206 по цене 427 209,00 (четырееста двадцать семь тысяч двести девять) руб. в год».

Учреждением направлено <...> сопроводительное письмо (исх. № 24257/12.4-21 от 01.12.2017) с приложением проекта договора аренды земельного участка в 4-экземплярах. В письме также указывалось, что в соответствии с пунктом 1 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 течение тридцати дней со дня направления проекта указанного договора.

Проект договора был направлен Учреждением заказным письмом без уведомления о вручении по адресу, указанному <...> в заявке на участие в аукционе от 17.11.2017 (адрес для корреспонденции - ...). Заказному письму присвоен трек-номер <...> . Согласно сведениям электронного сервиса «Отслеживание почтовых отправлений» вышеуказанное сопроводительное письмо с проектом договора аренды не было получено адресатом и 05.01.2018 выслано обратно в адрес отправителя в связи с истекшим сроком хранения получено последним 10.01.2018. По месту регистрации <...> соответствующие документы не направлялись.

Таким образом, по истечении 30 дней подписанный договор со стороны <...> не был предоставлен в Учреждение.

09.01.2018 Министерством имущественных и земельных отношений Республики Карелия (уполномоченный орган) совместно с ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» (Организатор торгов) был составлен Протокол об уклонении победителя аукциона по лоту № 1 <...> от заключения договора.

В соответствии с пунктом 21 статьи 39.12 ЗК РФ, организатором торгов удержан (не возвращен) задаток в размере 85 442 рубля, внесенный <...>

На рассмотрении сведений представители уполномоченного органа настаивали на включении <...> в реестр недобросовестных участников аукциона.

Представитель <...> на заседании Комиссии Карельского УФАС России ознакомился с материалами дела РНУ № 01-2018; устно пояснил, что почтовый адрес, по которому <...> Учреждением направлены экземпляры проекта Договора (адрес <...>) является адресом представителя, присутствующего на заседании Комиссии Карельского УФАС России, по которому он регулярно своевременно получает почтовую корреспонденцию. В частности, рассматриваемый период времени по указанному адресу была доставлена корреспонденция по другому аукциону (г. Сортавала, Ламберг), которая своевременно получена и подписана <...>

Ознакомившись с почтовым конвертом, представитель <...> отметил, что он не содержит отметки о направлении вторичного уведомления, что не соответствует Правилам оказания услуг почтовой связи, Порядку приема и вручения внутренних регистрируемых почтовых отправлений. В связи с этим представитель <...> полагает, что договор аренды не подписан по вине третьего лица – Почты России. Также представитель <...> сообщил, что он обращался в Учреждение для уточнения факта направления экземпляров проекта договора по его адресу и получил положительный ответ. Со слов представителя <...> последний намерен заключить договор. Учитывая изложенное, просит не включать в Реестр недобросовестных участников аукциона сведения о <...>

Приказом 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 ведения данного реестра (далее – Порядок).

Учитывая, что пояснения <...> не были направлены в антимонопольный орган за рабочих дня до дня рассмотрения обращения (пункт 10), на основании пункта 1 Порядка Комиссией Карельского УФАС России принято решение об отложении рассмотрения обращения Учреждения до 14 часов 00 минут 23.01.2018. Представителю <...> предложено направить правовое обоснование вышеизложенной позиции.

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 [2](#) настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня направления и уполномоченным органом проекта указанного договора, а в случае предусмотренном [пунктом 24](#) настоящей статьи, также проекта договора 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](#) настоящей статьи, уполномоченный Правительством РФ федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

Согласно пункту 27 статьи 39.12 ЗК РФ сведения о победителях аукциона уклонившихся от заключения договора купли-продажи или договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона, и об иных лицах, которыми указанные договоры заключаются в соответствии с [пунктом 13](#), [14](#) и [20](#) настоящей статьи и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

Обращение Учреждения (вх. № 75 от 10.01.2018) о внесении в отношении <... сведений в реестр недобросовестных участников аукциона соответствует требованиям, установленным статьей 39.12 ЗК РФ, Порядком ведения реестра недобросовестных участников аукциона (утв. Приказом ФАС России с 14.04.2015 № 247/15).

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.

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, ущербу, нанесенному организатору аукциона.

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

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

В рамках рассмотрения сведений, поступивших от Учреждения, Комиссии Карельского УФАС России установлено следующее.

Согласно классификации, приведенной в п.10 Правил оказания услуг почтовой связи, утвержденных [приказом](#) Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации от 31.07.2014 № 234 (далее – Правила оказания услуг почтовой связи), направленное в адрес Кравченко В.В. почтовое отправление (заказное письмо) относится к регистрируемым почтовым отправлениям.

Порядок доставки (вручения) почтовых отправлений определен [разделом](#) Правил оказания услуг почтовой связи, Порядком приема и вручения внутренних регистрируемых почтовых отправлений, утвержденным [приказом](#) Почты России от 17.05.2012 № 114-п (далее – Порядок).

В соответствии с [абзацем вторым пункта 34](#) Правил оказания услуг почтовой связи при неявке адресата за почтовым отправлением в течение 5 рабочих дней после доставки первичного извещения ему доставляется и вручается по расписке вторичное извещение.

Согласно [пункту 20.12](#) Порядка при невозможности вручить регистрируемое почтовое отправление, доставляемое по адресу, указанному на почтовом отправлении, извещение опускается в ячейку абонентского почтового шкафа почтовые абонентские ящики, почтовый шкаф опорного пункта.

При неявке адресатов за почтовым отправлением в течение 5 рабочих дней (для почтовых отправлений разряда «Судебное» в течение 3-х рабочих дней) после доставки первичных извещений им доставляются и вручаются под расписку вторичные извещения. На оборотной стороне почтового отправления или сопроводительного адреса к посылке делается отметка о дате и времени выписки вторичного извещения, которая подписывается почтовым работником ([пункт 20.17](#) Порядка).

Вместе с тем, имеющийся в материалах дела почтовый конверт не содержит отметок о направлении вторичного извещения <...>

По мнению Комиссии Карельского УФАС России, указанные обстоятельства

свидетельствуют о нарушении организацией почтовой связи [Правил](#) оказания услуг почтовой связи в части, касающейся необходимости вторичного направления адресату уведомления о поступлении корреспонденции.

Таким образом, в материалах дела не имеется документов, доказывающих намеренное неполучение <...> почтовой корреспонденции, направленной Учреждением. В данном случае неполучение корреспонденции могло возникнуть по вине третьих лиц.

Поскольку в материалах дела не имеется доказательств уклонения <...> (его представителя) от получения корреспонденции, направленной Учреждением, нарушение организацией почтовой связи [Правил](#) оказания услуг почтовой связи может свидетельствовать о неполучении подлежащих подписанию экземпляров проекта Договора по не зависящим от него причинам, в связи с чем возможность подписать и направить в Учреждение подписанный договор у <...> отсутствовала.

Учитывая изложенное, в рассматриваемом случае не представляется возможным однозначно установить добросовестность, либо недобросовестность <...>, в связи с чем у Комиссии Карельского УФАС России отсутствуют основания для включения сведений в Реестр недобросовестных участников аукциона.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 39.12 ЗК РФ, пунктом 1 Порядка ведения реестра недобросовестных участников аукциона, Комиссия Карельского УФАС России,

#### **РЕШИЛА:**

Отказать Государственному казенному учреждению Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» во включении сведений о <...>... (ИНН <...>) в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :14:0070706:206, площадью 1400 кв.м., местоположение Республика Карелия, Олонецкий район, д. Рыпушкалицы, разрешенное использование - «магазин продовольственных и промышленных товаров повседневного спроса, территориальная зона - ОЗ. Зона общественного назначения в населенных пунктах Верховье, Судалицы, Рыпушкалицы, Тахтасово, Иммалицы, Капшайла, Путилица, Татчелица» (извещение о проведении торгов № 181017/18283703/02 от 18.10.2017 (открытый аукцион) на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), лот № 1).

Заместитель  
председателя Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

<...>

Примечание: В соответствии с пунктом 33 статьи 39.12 ЗК РФ внесение сведений о лица, указанных в [пункте 27](#) данной статьи, в реестр недобросовестных участников аукциона и содержание этих сведений в реестре недобросовестных участников аукциона, равно как неисполнение действий, предусмотренных [пунктом 32](#) данной статьи, могут быть обжалованы заинтересованным лицом в судебном порядке.