

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:***

рассмотрев сведения, направленные Государственным казенным учреждением Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» (вх. №2240 от 07.05.2019, исх.№10794 от 06.05.2019, далее – ГКУ РУ «Управление земельными ресурсами») в отношении Ч** (ИНН ***) вследствие отказа от заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :01:0010149:354, площадью 173 кв.м., местоположение: Республика Карелия, г.Петрозаводск, в районе дома №2 по пл. Гагарина, вид разрешенного использования - «для размещения платного паркинга для временного хранения автотранспорта») для включения в реестр недобросовестных участников аукциона,

в отсутствие лица, в отношении которого поданы сведения (***) о дате и времени рассмотрения сведений уведомлена надлежащим образом, что подтверждается номером почтового отслеживания №18502830209753), а также в отсутствие представителя ГКУ РУ «Управление земельными ресурсами»,

УСТАНОВИЛА:

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

1. сведения в отношении участника аукциона - Ч**;

адрес регистрации: Республика Карелия, г.Петрозаводск, Лососинское шоссе,

2) ИНН ***;

3) дата проведения открытого аукциона: 25.03.2019 (извещение №210319/18283703/02 от 15.02.2019 на сайте www.torgi.gov.ru, лот №8).

Уведомлением о месте и времени рассмотрения сведений о недобросовестном участнике аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (от 08.05.2019 исх.№04-51/1669) рассмотрение сведений было назначено на 22.05.2019 в 10.00; Ч** надлежало представить в Карельское УФАС России письменные пояснения относительно причин уклонения от заключения рассматриваемого договора аренды земельного участка.

На момент рассмотрения сведений, - 22.05.2019 в Карельское УФАС России от Ч** каких-либо письменных пояснений, обосновывающих ее отказ от

заключения договора, не поступило.

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

На официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено информационное сообщение №210319/18283703/02 от 15.02.2019 о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельных участков, расположенных на территории Петрозаводского городского округа.

Организатор торгов - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами».

Уполномоченный орган - Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия.

Прием заявок осуществлялся в период с 15.02.2019 по 18.03.2019.

Дата проведения аукциона - 25.03.2019.

Лот 8. Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :01:0010149:354, площадью 173 кв. м, местоположение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, в районе дома №2 по пл. Гагарина, вид разрешенного использования – «для размещения платного паркинга для временного хранения автотранспорта».

Ограничения и обременения: без права возведения объектов капитального строительства, объектов недвижимости (п. 7 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации). Установлены ограничения в использовании земельного участка в связи с его расположением в границах санитарно-защитной зоны, предусмотренные требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», а также в связи с его расположением в границах зон охраны объектов культурного наследия: зоне регулирования застройки «В», охранный зона памятников истории и культуры, режим которых регламентирован распоряжением Председателя Правительства Республики Карелия от 05.09.1996 №518-р и ст. 74 Правил землепользования и застройки Петрозаводского городского округа.

Срок аренды земельного участка – 3 (Три) года.

В соответствии с документацией об открытом аукционе начальная цена торга составляет 24 071,83 (Двадцать четыре тысячи семьдесят один руб. 83 коп.) в год.

Согласно Протоколу о проведении открытого аукциона от 25.03.2019 на участие в открытом аукционе по лоту №8 поступило 6 заявок – К**, ООО «РК Групп», ООО «Рман», ИП Свердлова Д.В., Ш*** и Ч**; принято решение о признании победителем аукциона участника №6 – Ч** с предложенной ценой 800 221,83 руб. в год.

э последнее предложение о цене предмета аукциона поступило от ООО «Орман» (799 499, 83 руб.).

Также в Протоколе зафиксировано, что настоящий протокол с момента его подписания приобретает юридическую силу и является документом, удостоверяющим право Ч** на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 10:01:0010149:354 по цене 800 221,83 руб. в год.

В указанном протоколе также имеется отметка (подпись) об ознакомлении Ч** с протоколом и получении второго экземпляра на руки.

Сопроводительным письмом исх. №7209/12-4-21 от 27.03.2019 уполномоченный орган направил Ч** проект договора аренды земельного участка в 4 экземплярах. В письме также указывалось, что 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.

Согласно отчету об отслеживании отправления с почтовым идентификатором 18503533923871 (трек-номер присвоен 28.03.2019) вышеуказанное сопроводительное письмо с проектом договора аренды было получено адресатом 01.04.2019.

06.05.2019 уполномоченным органом совместно с ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» (Организатор торгов) был составлен Протокол об уклонении победителя аукциона по лоту №8 – Ч** 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 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, же 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 исполнительный орган государственной власти 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, отказавшихся от заключения договора купли-продажи или договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона, и об иных лицах, с которыми

занные договоры заключаются в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 настоящей и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

решение ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» (вх.№2240 от 07.05.2019, исх.№3794 от 06.05.2019) о внесении сведений в отношении Ч** в реестр недобросовестных участников аукциона соответствует требованиям, установленным статьей 39.12 ЗК РФ, Порядком ведения реестра недобросовестных участников аукциона (утв. Приказом ФАС России от 14.04.2015 №247/15).

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

Учитывая все обстоятельства, связанные с уклонением Ч** от заключения договора аренды земельного участка, Комиссия Карельского УФАС России усматривает в его действиях признаки недобросовестного поведения.

В частности, Комиссия Карельского УФАС России учитывала следующие обстоятельства:

1. Принимая решение об участии в аукционе, Ч** приняла на себя обязательства соблюдать условия аукциона, а также порядок проведения аукциона.

В пункте 2 заявки на участие в аукционе указано, что в случае признания победителем аукциона, в день проведения аукциона такое лицо **обязуется подписать протокол об итогах аукциона, заключить с Продавцом договор купли-продажи, договор аренды земельного участка** не ранее чем через 10 дней после утверждения протокола об итогах аукциона и уплатить Продавцу стоимость земельного участка или стоимость аренды, установленную по результатам аукциона, в сроки, определяемые договором купли-продажи, договором аренды.

Из пункта 8 заявки следует, что участник торгов соглашается с тем, что поданная им заявка на участие в аукционе является акцептом публичной оферты в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса РФ.

Следовательно, подача Ч** заявки на участие в торгах свидетельствует о согласии участника с предметом договора, условиями договора.

2. Прежде чем подать заявку на участие в торгах Ч** была предоставлена возможность ознакомиться со всеми условиями договора аренды земельного участка.
3. При участии в аукционе Ч** неоднократно повышала «шаг аукциона», выражая тем самым заинтересованность и готовность в заключении договора аренды земельного участка по предлагаемой ей цене.

Ч** не представила ни в адрес Организатора торгов/уполномоченного органа, н

адрес Карельского УФАС России документов, подтверждающих **наличие объективных причин**, препятствующих заключению договора аренды земельного участка с КН 10:01:0010149:354 (например, изменение ее финансового положения, препятствующее внесению арендных платежей по договору; отказ в выдаче предварительно одобренного кредита; возникновение иных обстоятельств, подтверждающих объективную невозможность заключения договора аренды земельного участка).

Исключение лица в открытых аукционах, подача заявки на участие в торговле предполагает под собой наличие у участника открытого аукциона не только прав и обязанностей.

Каждый 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 предусмотрены ни возможность отказа (уклонения) от заключения договора, ни возможность внесения в него изменений вследствие признания победителем аукциона экономической, либо иной нецелесообразности заключения договора или получения сведений о возможном противодействии со стороны третьих лиц; также действующим законодательством не предусмотрена возможность отсрочки подписания договора.

Уклонение от заключения договора может выражаться как в совершении преднаправленных (умышленных) действий, так и в бездействии, когда участник торгов не совершает необходимых действий для заключения договора, а также создает условия, влекущие невозможность его подписания.

В рассматриваемом случае бездействие Ч** в части заключения (подписания) договора аренды земельного участка, свидетельствует о недобросовестном поведении участника аукциона, направленном на уклонение от заключения договора, наличии ее вины в неподписании договора (уклонении от заключения), причиненного Российской Федерации в результате заключения данного договора (неполучения арендных платежей, размер которых фиксировался на торгах).

Система 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 муниципального имущества, а, следовательно, является механизмом защиты организаторов торгов от недобросовестных действий арендаторов такого имущества.

Участник аукциона, самостоятельно принявший решение об участии в аукционе, претендующий на заключение договора аренды земельного участка, обязан учесть специфику заключения договора и соблюсти все предусмотренные для этого

овия. 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.

На основании 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 о Ч** (ИНН), предусмотренные пунктом 29 статьи 39.12 ЗК РФ, в связи с ее уклонением от заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :01:0010149:354, площадью 173 кв.м., местоположение: Республика Карелия, г.Петрозаводск, в районе дома №2 по пл. Гагарина, вид разрешенного использования - «для размещения платного паркинга для временного хранения автотранспорта»), извещение №210319/18283703/02 от 15.02.2019, на сайте www.torgi.gov.ru), аукцион на право заключения которого был проведен 25.03.2019.

Датой включения сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении Ч** считать дату размещения указанных сведений на официальном сайте Российской Федерации в информационно - телекоммуникационной сети Интернет www.torgi.gov.ru.

Председатель
Комиссии

Члены
Комиссии

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