

РЕШЕНИЕ № 003/10/39.12-215/2023

по результатам рассмотрения обращения о включении в реестр недобросовестных участников аукциона

«04» апреля 2023 года

город Улан-Удэ

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Бурятия (далее - Комиссия) в составе:

<...>, председателя комиссии,

<...>, члена Комиссии,

<...>, члена Комиссии,

в присутствии представителя ИП КФХ Ткачева С.И. по доверенности <...>, третьего лица <...>,

рассмотрев обращение администрации МО – СП «Еланское» Бичурского района РБ от 27.03.2023 вх. № 290/23 о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений об ИП КФХ Ткачева С.И. в связи с уклонением от заключения договора продажи земельного участка по итогам аукциона по извещению № 290722/9963235/01,

у с т а н о в и л а:

Из обращения администрации МО – СП «Еланское» Бичурского района РБ от 27.03.2023 вх. № 290/23 следует, что в целях реализации пункта 27 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) сведения о победителях аукционов, уклонившихся от заключения договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона. По результатам торгов ни победитель, ни участник аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, проекта договора купли-продажи этот участник не представил в уполномоченный орган подписанный им договор. В связи с чем, Заказчиком направлены необходимые документы для включения сведений в отношении участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, проекта договора купли-продажи ИП КФХ Ткачева С.И. в реестр недобросовестных участников аукциона.

Ткачев С.И. представил письменные пояснения, из которых следует, что организатор торгов не передавал ему для подписания проекты договоров, организатором нарушен срок направления сведений о включении в реестр в антимонопольный орган, просит не включать сведения в отношении него в реестр недобросовестных участников аукциона.

На рассмотрении обращения <...> пояснил, что участвовал по доверенности от ИП КФХ Ткачева С.И. в торгах, однако в сентябре 2022 года доверенность предпринимателем отозвана. Проект договора от организатора торгов не получал, соответственно, Ткачева С.И. не передавал.

Комиссия в результате осуществления проверки факта уклонения от заключения договора установила следующее.

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов torgi.gov.ru 29.07.2022 размещено извещение о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, номер извещения - 290722/9963235/01. Земельный участок с разрешенным использованием: для сельскохозяйственного производства. Местоположение: Республика Бурятия, Бичурский район, МО- СП «Еланское», площадь: 5981008 кв.м. Кадастровый номер: 03:03:000000:3667. Начальная цена предмета аукциона – 933000,00 руб. Размер задатка – 186600,00 рублей.

Согласно протоколу № 1/1 от 31.08.2022 на участие в аукционе поступило три заявки.

В соответствии с протоколом № ½ от 05.09.2022 последнее предложение поступило от Каурова Н.Н. с ценой предложения 7174770,00 рублей, предпоследнее предложение поступило от Ткачева С.И. с ценой предложения 7146780,00 рублей, победителем признан Кауров Н.Н.

Из протокола № ¼ от 06.11.2022 следует, что в связи с неподписанием и ненаправлением проекта договора купли-продажи земельного участка № 1 от 06.10.2022 участником, сделавшим предпоследнее предложение, ИП КФХ Ткачева С.И. признать уклонившимся от заключения договора.

Пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что 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.

Согласно положениям пункта 25 статьи 39.12 ЗК РФ победитель аукциона вправе подписать договор купли-продажи или договор аренды земельного участка в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона проектов указанных договоров.

Согласно пункту 26 статьи 39.12 ЗК РФ в случае, если в течение тридцати дней со дня направления участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, проекта договора аренды земельного участка этот участник не представил в уполномоченный орган подписанные им договоры, организатор аукциона вправе объявить о проведении повторного аукциона или распорядиться земельным участком иным образом в соответствии с настоящим Кодексом.

Пунктом 27 статьи 39.12 ЗК РФ определено, что сведения о победителях аукционов, уклонившихся от заключения 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.

Согласно п. 5 Приказа ФАС N 247/15 исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, указанный в пункте 4 настоящего Порядка (далее - уполномоченный орган), помимо сведений направляет в центральный аппарат Федеральной антимонопольной службы или ее территориальный орган документы, подтверждающие факты недобросовестности участника аукциона (далее - документы):

- копию протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- копию протокола о результатах аукциона;
- копию документа, подтверждающего передачу (направление) победителю аукциона проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для его подписания;
- документы, свидетельствующие об уклонении победителя аукциона или иного лица, указанного в пунктах 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, 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).

Комиссией установлено, что организатором торгов не соблюден порядок направления участнику подписанного проекта договора купли-продажи земельного участка: отсутствуют сведения, подтверждающие направление ИП КФХ Ткачеву С.И. проекта договора купли-продажи земельного участка (не приложена доверенность на лицо, получившие сопроводительное письмо о направлении проекта договора, <...>, более того, <...> утверждает, что не получал проект договора купли-продажи, указанное сопроводительное письмо от 06.10.2022 подписал ориентировочно две недели назад по просьбе главы МО СП «Еланское»). В результате чего невозможно сделать вывод о соблюдении Управлением требований, установленных [пунктом 20 статьи 39.12](#) ЗК РФ.

В соответствии с [п. 30 ст. 39.12](#) Земельного кодекса Российской Федерации, 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.

Комиссией Бурятского УФАС России установлено, что письмо администрации МО – СП «Еланское» Бичурского района РБ о включении ИП КФХ Ткачева С.И. в реестр недобросовестных участников аукциона поступило в Бурятское УФАС России 27.03.2023.

Таким образом, администрацией МО – СП «Еланское» Бичурского района РБ нарушено требование [пункта 30 статьи 39.12](#) ЗК РФ, выразившиеся в нарушении установленного законодательством срока (5 рабочих дней) направления сведений в отношении победителя аукциона, который отказался от подписания договоров аренды, в антимонопольный орган для рассмотрения вопроса о целесообразности включения победителя торгов в реестр недобросовестных участников.

Согласно правовой позиции, выраженной в Постановлениях Конституционного Суда Российской Федерации от 30 июля 2001 года [N 13-П](#) и от 21 ноября 2002 года [N 15-П](#), меры государственного понуждения должны применяться с учетом характера совершенного правонарушения, размера причиненного вреда, степени вины правонарушителя, его имущественного положения и иных существенных обстоятельств. Применяемые государственными органами санкции должны отвечать требованиям [Конституции](#) Российской Федерации, соответствовать принципу юридического равенства, быть соразмерными конституционно защищаемым целям и ценностям, исключать возможность их произвольного истолкования и применения.

В силу [части 3 статьи 17, части 3 статьи 55](#) Конституции Российской Федерации исходящее из принципа справедливости конституционное требование соразмерности установления правовой ответственности предполагает в качестве общего правила ее дифференциацию в зависимости от тяжести содеянного, размера и характера причиненного ущерба, степени вины правонарушителя и иных существенных обстоятельств, обуславливающих индивидуализацию при применении взыскания. [Статьей 401](#) Гражданского кодекса РФ, 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.

Согласно [подпункту 4 пункта 8 статьи 39.12](#) Земельного кодекса заявитель не допускается к участию в аукционе в случае наличия сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в

предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона. Внесение информации об участнике аукциона в реестр недобросовестных участников аукциона является специальной мерой ответственности, установленной законодателем в целях обеспечения исполнения лицом принятых на себя в рамках процедуры аукциона обязательств. При этом одним из последствий такого включения (в качестве санкции за допущенное нарушение) может являться ограничение прав такого лица на участие в течение установленного срока в процедурах аукциона по продаже земельных участков, аукциона на право заключения договора аренды земельных участков. При рассмотрении вопроса о признании участника аукциона уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка антимонопольный орган не должен ограничиваться формальным установлением факта нарушения срока заключения договора аренды земельного участка по результатам аукциона, обязан всесторонне исследовать все обстоятельства дела, дав оценку существенности нарушения, степени вины участника.

Учитывая ненадлежащее исполнение организатором торгов установленных действующим законодательством требований о направлении участнику аукциона проекта договора купли-продажи земельного участка, Комиссия приходит к выводу об отсутствии оснований для включения ИП КФХ Ткачева С.И. в реестр недобросовестных участников аукциона.

На основании вышеизложенного, в соответствии со ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, приказом Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации от 14.04.2015 года N 247/15 Комиссия

решила:

не включать индивидуального предпринимателя КФХ Ткачева Сергея Ивановича в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.