

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 47/11-РНУ-2017

«29» марта 2017 г.

г. Кемерово

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров, рассмотрению обращений о включении сведений в реестр о недобросовестных участниках аукциона по продаже земельного участка либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее – Комиссия) в составе:

Председатель комиссии: <...> – руководитель управления;

Члены комиссии: <...> – начальник отдела ЖКХ, транспорта и связи;
<...> – начальник отдела топливно-энергетического комплекса;

<...> - главный специалист-эксперт отдела топливно-энергетического комплекса;
<...> – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти

при участии:

- <...> – представителя комитета по управлению муниципальным имуществом г. Прокопьевска, доверенность от 29.03.2017 г.

в отсутствие:

- Физического лица <...>, извещенного надлежащим образом,

рассмотрев обращение комитета по управлению муниципальным имуществом г. Прокопьевска (далее – КУМИ г. Прокопьевска) и материалы по обращению № 47/11-РНУ-2017,

УСТАНОВИЛА:

20.03.2017 г. в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области поступило обращение КУМИ г. Прокопьевска о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о физическом лице <...>, уклонившемся от заключения договора аренды земельного участка по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер <...> :32:0103016:8026, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Прокопьевск, 17 метров на северо-запад от жилого дома

по ул. Сафоновская, 3, общей площадью 1500 кв.м.

Уведомлением от 22.03.2017 г. № 11/2506 рассмотрение обращения было назначено на 29.03.2017 г. на 14 часов 20 минут.

Физическое лицо <...>, надлежащим образом извещенный о дате, месте и времени рассмотрения обращения, на заседание комиссии не явился, защитника не направил. К моменту рассмотрения обращения письменных пояснений по факту включения его в реестр недобросовестных участников не предоставил.

Представитель КУМИ г. Прокопьевска на заседании комиссии, состоявшемся 29.03.2017 г., поддержал доводы, изложенные в обращении, пояснил, что КУМИ г. Прокопьевска проведен аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка кадастровый номер <...> :32:0103016:8026, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Прокопьевск, 17 метров на северо-запад от жилого дома по ул. Сафоновская, 3, общей площадью 1500 кв.м., победителем аукциона по лоту № 1 признано физическое лицо <...>

Изучив имеющиеся материалы, выслушав пояснения лица участвовавшего в заседании, Комиссией Кемеровского УФАС России установлено следующее:

01.11.2016 г. КУМИ г. Прокопьевска принято решение № 51 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 42:32:0103016:8026, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Прокопьевск, 17 метров на северо-запад от жилого дома по ул. Сафоновская, 3, общей площадью 1500 кв.м. С видом разрешенного использования для строительства магазина.

07.11.2016 г. на официальном сайте в сети Интернет - www.torgi.gov.ru. размещено извещение № 071116/0227443/01 о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, кадастровый номер <...> :32:0103016:8026, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Прокопьевск, 17 метров на северо-запад от жилого дома по ул. Сафоновская, 3, общей площадью 1500 кв.м., (лот № 1).

Дата начала приема заявок – 07.11.2016 г., дата окончания срока приема заявок – 07.12.2016 г., дата проведения аукциона – 14.12.2016 г. 10 часов 00 минут. Начальная цена – 177 015 руб., шаг аукциона – 5 310,45, руб. Срок заключения договора аренды 3 года.

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 09.12.2016 г. № 204 по лоту № 1 на участие в аукционе поступили заявки – от <...>., ООО «Прок», ИП <...>, физическое лицо <...> Все лица подавшие заявки были допущены и признаны участниками аукциона.

В соответствии с протоколом о результатах аукциона от 14.12.2016 г. № 205 по лоту № 1 победителем аукциона был признано физическое лицо <...> с предложением о цене предмета аукциона 6 151 271,25 руб.

Частью 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), предусмотрено, 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. 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 связи с изложенным, а также с учетом того, что протокол о результатах аукциона был составлен 14.12.2016 г., предельным сроком для направления трех экземпляров договора будет 26.12.2016 г.

Комиссией Кемеровского УФАС России установлено, что три экземпляра проекта договора аренды земельного участка были направлены КУМИ г. Прокопьевска в адрес победителя аукциона – 19.01.2017 г.

Направив 19.01.2017 г. в адрес победителя аукциона три экземпляра договоров КУМИ г. Прокопьевска нарушил часть 20 статьи 39.12 ЗК РФ.

[Частью 25 статьи 39.12](#) ЗК РФ, установлено, что если договор купли-продажи или договор аренды земельного участка, а в случае, предусмотренном [пунктом 24](#) настоящей статьи, также договор о комплексном освоении территории в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона проектов указанных договоров не были им подписаны и представлены в уполномоченный орган, организатор аукциона предлагает заключить указанные договоры иному участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона.

В течение тридцати дней со дня направления КУМИ г. Прокопьевска проектов указанных договоров, победителем аукциона данные договоры подписаны не были. Письменные пояснения об обстоятельствах препятствующих заключению данного договора физическому лицу <...> не представлены.

В соответствии с требованиями пункта 5 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 (далее – Порядок № 247/15), исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, указанный в [пункте 5](#) настоящего Порядка, помимо сведений направляет в центральный аппарат Федеральной антимонопольной службы или ее территориальный орган документы, подтверждающие факты недобросовестности участника аукциона, в том числе документы, свидетельствующие об уклонении победителя аукциона или иного лица, указанного в [пунктах 13, 14](#) или [20 статьи](#)

[39.12](#) ЗК РФ, от заключения договора купли-продажи либо договора 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).

20.02.2017 г. КУМИ г. Прокопьевска составлен протокол № 206 об уклонении победителя от заключения договора аренды земельного участка, в связи с тем, что по истечении 30 дней с момента направления (19.01.2017 г.) копий договоров аренды земельных участков победителем торгов не были представлены подписанные договоры аренды.

Согласно данному протоколу физическое лицо <...> признано участником аукциона, уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка, а также принято решение о предложении заключения договора аренды земельного участка иному участнику аукциона (ООО «Прок»), который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона.

Пунктом 27 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, 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.

Частью 30 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что 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.

10.03.2017 г. КУМИ г. Прокопьевска в адрес Кемеровского УФАС России было направлено обращение (исх. № 719) о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о физическом лице <...>, уклонившемся от заключения договора аренды земельного участка. При этом предельным сроком для направления такого обращения является 30.01.2017 г.

Направив 10.03.2017 г. в адрес Кемеровского УФАС России обращение о включении в реестр недобросовестных участников сведений о физическом лице <...>. КУМИ г. Прокопьевска нарушил срок подачи такого обращения, предусмотренный частью 30 статьи 39.12 ЗК РФ.

В ходе рассмотрения обращения № 47/11-РПУ-2017 физическим лицом <...> не

представлены доказательства, свидетельствующие том, что указанные выше события возникли по независящим от участника аукциона обстоятельствам.

Реестр недобросовестных участников аукциона служит инструментом, обеспечивающим реализацию целей регулирования отношений, определенных в статье 39.12 ЗК РФ, для осуществления добросовестной конкуренции и предотвращения злоупотреблений в сфере земельных отношений, следовательно, является механизмом защиты государственных и муниципальных заказчиков от недобросовестных действий участников (исполнителей).

Основанием для включения в реестр недобросовестных участников аукциона является уклонение лица от заключения договора или от исполнения условий договора, которое предполагает его недобросовестное поведение, совершение им умышленных действий (бездействия) в противоречие требованиям статьи 39.12 ЗК РФ, в том числе приведшее к невозможности заключения договора с этим лицом как с лицом, признанным победителем аукциона, и нарушающее права организатора аукциона относительно условий (выявленных им как лучшие) и срока исполнения договора, при условии соблюдения организатором аукциона порядка проведения аукциона, установленного статьей 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с вышеизложенным, а также изучив материалы по заявлению КУМИ г. Прокопьевска Кемеровским УФАС установлено, что аукцион на право заключения договора аренды земельного участка проведен 14.12.2016 г., следовательно проект договора аренды земельного участка в трех экземплярах должен быть направлен победителю аукциона <...> - 26.12.2016 г., при этом проект договора был направлен КУМИ г. Прокопьевска только 19.01.2017 г., то есть по истечению 36 дней с момента проведения процедуры аукциона и оформлению протокола, что нарушает установленный законом 10-дневный срок.

Также установлено, что организатор аукциона – КУМИ г. Прокопьевска направил сведения о победителе аукциона – физическом лице <...> для включения в реестр недобросовестных участников в Кемеровское УФАС России по истечению 39 дней с крайней даты предусмотренной ЗК РФ для подачи такого заявления, в то время как [пунктом 30 статьи 39.12](#) ЗК РФ, установлен срок, обязывающий организатора аукциона направлять сведения в антимонопольное ведомство в течение 5 дней. Так, организатор аукциона обязан направить сведения для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона в антимонопольный орган в срок до 30.01.2017 г.

Указанное свидетельствует о том, что именно организатор аукциона нарушил требования частей 20, 30 статьи 32.12 ЗК РФ устанавливающих порядок и сроки направления проекта договора аренды в адрес победителя аукциона, что является основанием для отказа в признании участника аукциона недобросовестным и включении сведений о нем в соответствующий реестр.

Таким образом, при рассмотрении вопроса о включении сведений о физическом лице <...> в реестр недобросовестных участников аукциона Комиссия Кемеровского УФАС России учитывает вопрос о соблюдении организатором аукциона императивных требований закона о соблюдении сроков. В данном случае допущенные организатором аукциона нарушения служат основанием для отказа во включении заявителя в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации 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», Комиссия Кемеровского УФАС России,

РЕШИЛА:

Обращение комитета по управлению муниципальным имуществом г. Прокопьевска о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о физическом лице <...> оставить без удовлетворения.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.