

<...>

РЕШЕНИЕ

по делу № 022/10/39.12-645/2024

Резолютивная часть решения оглашена 25 июня 2024 г. Барнаул

В полном объеме решение изготовлено 27 июня 2024

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению обращений 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, находящегося в государственной или муниципальной собственности, направленных в соответствии с приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

<...> – заместителя руководителя управления – начальника отдела контроля закупок,

Членов Комиссии:

<...> – начальника отдела контроля органов власти,

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти;

с участием представителей:

от заявителя – администрации Казанцевского сельсовета Курьинского района Алтайского края (ИНН 2254000897, ОГРН 1022202216695) – не явились, к ВКС не подключились,

от победителя – <...> – лично,

рассмотрев обращение администрации Казанцевского сельсовета

Курьинского района Алтайского края о включении в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (исх. № 30/6 от 17.05.2024) победителя аукциона № 24000005090000000001 по лоту № 7 – <...>, уклонившегося от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 22:24:030403:397, местоположение земельного участка: Алтайский край, Курьинский район, с. Ручьёво, ул. Центральная, д. 55, участок расположен в 6606 м по направлению на северо-восток,

УСТАНОВИЛА:

Администрация Казанцевского сельсовета Курьинского района Алтайского края (далее – заявитель), в соответствии со статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения введения данного реестра», 29.05.2024 (вх. № 6080/24) представило в управление Федеральной антимонопольной службы России по Алтайскому краю сведения в отношении <...> для включения в Реестр недобросовестных участников аукциона.

УФАС по Алтайскому краю рассмотрение обращения о внесении в Реестр назначено на 11.06.2024.

11.06.2024 на заседание Комиссии УФАС представители сторон не явились.

Руководствуясь п. 11 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 требованиях к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра, утвержденного Приказом ФАС России от 14.04.2015 N 247/15, рассмотрение обращения было отложено до 25.06.2024.

25.06.2024 заявитель на заседание Комиссии не явился, явку

представителей не обеспечил.

Ко дню заседания комиссии УФАС от администрации Казанцевского сельсовета Курьинского района Алтайского края поступили дополнительные материалы, из содержания которых следует, что проект договора был направлен участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, договор не подписан, в настоящее время земельный участок с кадастровым номером 22:24:030403:397 в аренду не предоставлен, фактически не используется.

Ко дню заседания Комиссии УФАС от <...> поступили письменные пояснения, из содержания которых следует, что протокол о результатах аукциона в нарушение п. 15 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации в адрес победителя не направлялся.

Кроме того, на указанных участках была посеяна семечка, фермеры, которые сеяли в 2022 году протравили землю двойной дозировкой Евро-лайтинга и в этом году там категорически запрещено что-либо выращивать, можно только паровать землю.

На заседании Комиссии УФАС <...> высказал противоположную позицию о том, что ранее сам использовал часть земельных участков, выставленных на аукционе № 24000005090000000001, однако в связи с тем, что в ходе проведения торгов начальная цена лота была значительно увеличена решил не заключать договор, кроме того инвесторы отказались финансировать. При этом, изначально заинтересованность в аренде земельных участков, выставленных на аукционе, была и в настоящее время, при наличии возможности, хотел бы использовать землю по назначению, однако ввиду такой конкуренции вынужден отказаться.

Заслушав доводы стороны, изучив имеющиеся документы и материалы, Комиссия УФАС установила.

13.02.2024 на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> размещено извещение о проведении аукциона № 24000005090000000001, лот №7 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 22:24:030403:397, местоположение земельного участка: Алтайский край, Курьинский район, с. Ручьёво, ул. Центральная, д. 55, участок расположен в 6606 м по направлению на северо-восток, площадь земельного участка – 1737243 кв. м.

Дата и время начала подачи заявок - 14.02.2024 09:00 (МСК+4).

Дата и время окончания подачи заявок - 19.03.2024 16:00 (МСК+4).

Дата проведения торгов - 22.03.2024 10:00 (МСК+4).

Начальная цена лота - 101 455,00 рублей.

Место проведения аукциона: ЭТП – РТС-Тендер.

Согласно протоколу о результатах аукциона от 22.03.2024 победителем торгов по лоту № 7 признан <...>с ценой 1 163 688,85 рублей.

08.04.2024 12:22 (время московское) подписанный организатором торгов договор направлен участнику на подпись посредством ЭТП.

Договор победителем торгов не подписан.

15.05.2024 организатором торгов составлен протокол о признании победителя аукциона уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка.

В силу п. 13 ст. 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации по результатам проведения электронного аукциона договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора

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 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 (п. 30 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации).

Приказом ФАС России от 14.04.2015 N 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 ведения реестра).

В рамках осуществления указанной функции при уклонении участника аукциона от заключения договора аренды земельного участка по результатам аукциона территориальный орган ФАС России осуществляет проверку фактов уклонения участника аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в зависимости от действий, совершенных участником аукциона при заключении договора, и принимает решения о включении или не включении сведений об участнике в реестр недобросовестных участников аукциона.

Включение сведений о лице в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по существу является санкцией за недобросовестное поведение участника аукциона, выражающееся в неправомерном нарушении положений ЗК РФ.

Реестр недобросовестных участников аукциона является специальной мерой ответственности, установленной законодателем в целях обеспечения исполнения лицом принятых на себя в рамках процедуры 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 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 соответствующих аукционах.

В соответствии с позицией Конституционного Суда РФ (от 30.07.2001 N 13-П и от 21.11.2002 N 15-П), имеющей универсальный характер, 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 конституционному защищаемым целям и ценностям, исключать возможность их произвольного истолкования и применения.

Таким образом, при рассмотрении вопроса о признании участника аукциона уклонившимся от заключения договоров аренды земельного участка, уполномоченный орган исполнительной власти не должен ограничиваться формальным установлением факта нарушения

Земельного кодекса РФ, и обязан всесторонне исследовать все обстоятельства дела, дав оценку существенности нарушения, степени вины участника, ущерб, нанесенному государственному заказчику.

В силу п. 10 ст. 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации протокол проведения электронного аукциона подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью оператором электронной площадки и размещается им на электронной площадке в течение одного часа после окончания электронного аукциона. В протоколе проведения электронного аукциона указываются адрес электронной площадки, дата, время начала и окончания электронного аукциона, начальная цена предмета аукциона в день проведения электронного аукциона, все максимальные предложения каждого участника о цене предмета аукциона. На основании данного протокола организатор электронного аукциона в день проведения электронного аукциона обеспечивает подготовку протокола о результатах электронного аукциона, подписание данного протокола усиленной квалифицированной электронной подписью лицом, уполномоченным действовать от имени организатора аукциона, и его размещение в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола на электронной площадке. Протокол о результатах электронного аукциона после его размещения на электронной площадке в автоматическом режиме направляется оператором электронной площадки для размещения на официальном сайте.

В рассматриваемой ситуации ввиду того, что аукцион проходил в электронной форме п. 15 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации не подлежит применению, довод победителя аукциона о нарушении организатором торгов п. 15 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, в части бездействия по направлению итогового протокола победителю торгов, признается Комиссией УФАС необоснованным.

При этом, Комиссией УФАС установлено, что <...> принимал активное участие в электронном аукционе, вследствие чего начальная цена лота - 101 455,00 рублей была увеличена до 1 163 688,85 **рублей**.

Участник аукциона, самостоятельно принявший решение об участии в аукционе, и претендующий на заключение договора по результатам торгов, 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.

В соответствии с [п. 27 ст. 39.12](#) ЗК РФ 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.

Комиссия УФАС критически относится к письменным пояснениям, представленным победителем торгов, в части обработки земель предыдущими пользователями земельных участков Евро-лайтингом, поскольку доказательств указанному не представлено, а в заседании Комиссии УФАС победитель пояснил, что ранее сам обрабатывал часть земельных участков, являющихся предметом данного аукциона.

Повышение цены лота до 1 163 688,85 рублей свидетельствует об отсутствии разумности и добросовестности в поведении участника торгов в целях надлежащего исполнения требований, предъявляемых к победителю аукциона.

<...> не представил в материалы дела доказательств невозможности подписания договора.

Действуя с должной степенью заботливости и осмотрительности, полагающейся в подобной ситуации, участник торгов (победитель) должен был оценить реальную возможность исполнения обязательства в установленный срок.

Предприниматель, осуществляя предпринимательскую деятельность, принимает на себя риски наступления неблагоприятных последствий, связанных с ведением данного вида деятельности. Лицо, участвовавшее в торгах, подавая заявку на участие в электронном аукционе, должно осознавать все связанные с таким участием обязательства, а также возможность наступления для него неблагоприятных последствий в случае признания последнего победителем.

Учитывая ничем не обусловленное и немотивированное повышение победителем торгов цены лота до 1 163 688,85 рублей, последующее бездействие победителя торгов по лоту № 7 по подписанию договора по результатам аукциона, отсутствия доказательств невозможности подписания договора, Комиссия УФАС приходит к выводу о недобросовестном поведении <...>

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 34 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и приказом Федеральной антимонопольной службы от 14.04.2015 г. № 247/15,

РЕШИЛА:

1. Сведения, представленные администрацией Казанцевского сельсовета Курьинского района Алтайского края 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.

2. Датой включения сведений в отношении <...> в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении считать дату размещения указанных сведений на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru).

3. Сведения о недобросовестном участнике аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, исключаются по истечении двух лет со дня внесения.

Председатель комиссии

Члены комиссии:

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

2024-6759