

миссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе: \*\*\*\*

рассмотрев сведения, направленные Государственным казённым учреждением Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» (вх.№3271 от 04.07.2017) - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами») в отношении Т\*\*\* в следствии отказа от заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :20:0020105:324, площадью 1500 кв.м. (местоположение: Прионежский район, с.Заозерье, разрешенное использование - индивидуального жилищного строительства (извещение №220217/18283703/02 (лс), на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)) для включения в реестр недобросовестных участников аукциона,

в отсутствие представителя лица, в отношении которого поданы сведения (о дате и времени рассмотрения сведений уведомлен надлежащим образом, - заказным письмом с уведомлением (почтовый идентификатор №18502811576389), а также аудиозаписью №54 от 11.07.2017),

в присутствии представителя Организатора торгов (доверенность от 15.02.2017),

### УСТАНОВИЛА:

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

1. сведения в отношении участника аукциона - Т\*,

место регистрации: Республика Карелия, г.Петрозаводск, ул.П\*  
ИНН ....;

дата проведения открытого аукциона: 31.03.2017 (извещение №220217/18283703/Сг №6), на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)).

Уведомлением о месте и времени рассмотрения сведений о недобросовестности участника аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (с 07.07.2017 исх.№РНУ03-2017/2514) рассмотрение сведений было назначено на 07.07.2017 в 10.30; Т\*\*\* надлежало представить письменные пояснения относительно отклонения от заключения рассматриваемого договора аренды земельного участка. В момент рассмотрения сведений, - 14.07.2017 в Карельское УФАС России от Т\* никаких-либо пояснений/возражений, обосновывающих отказ участника аукциона от заключения договора, не поступило; также Т\*\*\* не заявлял ходатайств об отложении рассмотрения сведений на более поздний срок.

**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 №220217/18283703/02 от 22.02.2017 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков и по продаже земельных участков расположенных в Прионежском муниципальном районе.

Организатор торгов - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами».

Основание проведения аукциона - Распоряжение Государственного комитета

спублики Карелии по управлению государственным имуществом и организаци  
упок (далее – Госкомитет) №262/20р от 21.02.2017.

тем заявок осуществлялся в период с 27.02.2017 по 28.03.2017.

га и время проведения аукциона - 31.03.2017 в 10.00.

характеристика предмета аукциона, в отношении которого рассматриваются  
заявки:

**Г 6. Предмет аукциона:** Право заключения договора аренды земельного участка  
земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер **10:20:0020105:324**  
зрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

**Стоположение земельного участка:** Прионежский район, с. Заозерье.

**Площадь земельного участка:** 1500 кв.м.

**Ограничения и обременения:** Ограничения и особые условия использовани  
земельного участка в связи с его расположением в прибрежно-защитной полосе  
оохранной зоне оз. Логмозеро, а также во втором поясе санитарной охран  
очника питьевого водоснабжения.

**Начальная цена предмета аукциона** на право заключения договора аренд  
земельного участка: начальный размер годовой арендной платы: 27284 руб.

**Минимальная цена предмета аукциона»,** который остается неизменным на протяжении аукциона: 819 руб.

**Размер задатка, вносимого для участия в аукционе:** 5457 руб.

**Срок аренды земельного участка** - 20 лет.

Согласно Протоколу рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе с  
23.2017 на участие в аукционе по лоту №6 поступило и было допущено **4 заявки**  
№1 (рег.№ 8, поступила 24.03.2017); Т\*\*\* (рег.№11, поступила 27.03.2017); К\*\*\* (рег.№12,  
поступила 28.03.2017); А\*\*\* (рег.№14, поступила 28.03.2017).

Согласно протоколу о проведении открытого конкурса от 31.03.2017 определены результат  
аукциона по лоту №6, согласно которым победителем аукциона признается участни  
№1 – Т\*\*\* с ценой 472 001,00 руб. в год.

Победителем аукциона, сделавшим предпоследнее предложение о цене предмет  
аукциона, является А\*\*\* (участник №4).

Согласно пункту 7 указанного Протокола зафиксировано, что настоящий протокол  
после его подписания приобретает юридическую силу и является документом  
подтверждающим право Т\*\*\* на заключение договора аренды земельного участка  
с кадастровым номером 10:20:0020105:324 по цене 472 001,00 руб. в год.

Согласно же в данном протоколе имеется подпись Т\*\*\*, подтверждающая факт  
заключения с Протоколом и получением второго экземпляра на руки 31.03.2017.

Согласно миссия Карельского УФАС России считает необходимым отразить факт  
управления Т\*\*\* жалобы в антимонопольный орган на рассматриваемые торги (лс  
№1) (вх. № 1818 от 11.04.2017), в частности, победитель торгов указывал, чт  
содержание извещения о проведении аукциона не соответствовало требованиям  
4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно сообщением о поступлении жалобы исх. №04-45/41-2017/1334 от 12.04.2017 торг  
и приостановлены до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно сообщению о рассмотрении жалобы Т\*\*\* пояснил, что в извещении о проведении аукциона н  
а указана информация о технической возможности подключения объект  
жилищного строительства к сети электроснабжения, в связи с чем заявитель  
делал вывод о невозможности технологического присоединени

эргопринимающих устройств потребителя к электрическим сетям сетевой организации; указал, что отсутствие такой возможности лишает его интереса к участку в аренду.

Комиссия Карельского УФАС России установила, что в извещении о проведении торгов содержались все сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям энергетического обеспечения. Потенциальным участникам аукциона была предоставлена вся имеющаяся у Организатора торгов информация о предмете торгов (лот №6), Т\*\*\* принял участие в аукционе, в последствии став победителем предложив наибольшую цену. При этом Т\*\*\* до проведения торгов не обжаловал условия аукционной документации, за разъяснениями к Организатору торгов не обращался.

На заседании Комиссии Карельского УФАС России по рассмотрению жалобы было установлено, что Т\*\*\* предпринимал меры по приобретению рассматриваемого земельного участка с 2012 года, именно он обратился в Комитет с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка. Вышеуказанное свидетельствует о том, что Т\*\*\* обладает информацией о технических характеристиках земельного участка.

Комиссия Карельского УФАС России не установила в действиях Организатора торгов нарушений подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Вместе с тем Организатором торгов было представлено письмо ПАО «МРСК Северного района «Карелэнерго» от 25.04.2017 исх.№135-1083, свидетельствующее о возможности подключения объектов капитального строительства к сетям электроснабжения.

В результате рассмотрения жалобы №04-45/41-2017 Комиссия Карельского УФАС России признала доводы Т\*\*\* необоснованными, что отражено в Решении от 2 июля 2017 года.

После вынесения решения по жалобе, 12.05.2017 ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» направило Т\*\*\* договор аренды земельного участка. Победителем аукциона договор не получил, 19.06.2017 он был возвращен в адрес отправителя.

Таким образом, по истечении 30 дней подписанный договор со стороны Т\*\*\* не был предоставлен в Учреждение.

16.2017 Госкомитетом (уполномоченный орган) совместно с ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» (Организатор торгов) был составлен Протокол о признании победителя аукциона по лоту №6 Т\*\*\* от заключения договора.

При рассмотрении сведений представитель уполномоченного органа настаивала на включении Т\*\*\* в реестр недобросовестных участников, пояснила, что при проведении аукциона между собой конкурировали 4 участника, которые сделали большое количество шагов аукциона (543 шага), последний шаг был сделан Т\*\*\*. Данное лицо имело намерение приобрести рассматриваемый земельный участок в аренду с 2012 года, на рассмотрении его жалобы в Карельском УФАС России гражданин смог удостовериться о возможности подключения объектов к сетям электроснабжения; считает поведение Т\*\*\* недобросовестным.

В соответствии с пунктом 21 статьи 39.12 ЗК РФ, организатором торгов удержан (и возвращен) задаток в размере 5457 рублей, внесенный Т\*\*\*.

Задаток проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на прав

лючения 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 [20](#) настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня направления им уполномоченным органом проектного договора, а в случае, предусмотренном [пунктом 24](#) настоящей статьи, если же проектного 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 о предусмотренных [подпунктами 1 - 3 пункта 29](#) настоящей статьи, в уполномоченным Министром 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 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.

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 организационно-методическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным документам обеспечения ведения данного реестра (далее - Порядок).

В соответствии с пунктом 4 Порядка сведения, предусмотренные [пунктом 29](#) статьи [12](#) ЗК РФ (далее - сведения), за исключением сведений, указанных в [подпункте 1](#) [пункта 29](#) статьи [39.12](#) ЗК РФ, направляются территориальным органом федерального органа исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления или ответствующий территориальный орган Федеральной антимонопольной службы.

Согласно пункту 5 Порядка исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, помимо сведений направляет в центральный аппарат Федеральной антимонопольной службы или ее территориальный орган следующие 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) победителем аукциона проектного договора купли-продажи или проектного 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](#) ЗК РФ, от заключения договора купли-продажи либо договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также договора

плексном освоении территории в случае предоставления земельного участка энду для указанной цели (например, составленный организатором аукцион протокол об уклонении победителя аукциона от заключения договора, в котором держатся сведения о месте, дате и времени его составления).

защитные ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» (вх.№3271 от 04.07.2017) в отношении Т\*\*\* сведений в реестр недобросовестных участников аукциона соответствует требованиям, установленным статьей 39.12 ЗК РФ порядком ведения реестра недобросовестных участников аукциона.

нованием для включения в реестр недобросовестных участников аукциона является такое уклонение лица от заключения договора, которое предполагает недобросовестное поведение.

статьей 401 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) предусмотрено, что лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его надлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев когда законом или договором предусмотрены основания ответственности.

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

рассмотрев все обстоятельства, связанные с уклонением Т\*\*\* от заключения договора аренды земельного участка, Комиссия Карельского УФАС России усматривает признаки недобросовестного поведения участника аукциона – Т\*\*\*

личности, Комиссия Карельского УФАС России учитывала следующие факты:

Т\*\*\* с 2012 года предпринимал меры по получению рассматриваемого земельного участка в аренду, обращался в Госкомитет с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка. Следовательно, Т\*\*\* обладает информацией о технических характеристиках земельного участка;

Т\*\*\* была предоставлена возможность ознакомиться со всеми условиями договора аренды земельного участка, прежде чем подать заявку на участие в торгах. Подача заявки на участие в торгах свидетельствует о согласии участника с условиями договора, заключаемого по результатам проведения аукциона;

Т\*\*\* не обжаловал действия Организатора торгов (содержание документации) до проведения итогов аукциона;

при рассмотрении жалобы №04-45/41-2017 Т\*\*\* смог удостовериться в возможности логического присоединения объектов к электрическим сетям.

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 изменения победителем аукциона экономической целесообразности договора. Получение сведений о возможном противодействии со стороны третьих лиц же действующим законодательством не предусмотрена возможность отсрочки подписания договора.

При решении вопроса о включении или не включении в реестр недобросовестных участников важную роль играют обстоятельства, послужившие причиной нарушения, (уклонения от заключения договора аренды земельного участка).

не направлял в адрес Организатора торгов каких-либо запросов о разъяснении содержания документации о проведении торгов и условий, указанных в проекте договора аренды земельного участка, запросов об условиях (возможности подключения объекта капитального строительства к электроснабжению). После решения антимонопольным органом решения о признании жалоб обоснованной, Т\*\*\* не предпринял никаких мер для получения проектов договора аренды земельного участка для их подписания; каких-либо писем, протоколов или согласий к проекту договора аренды в адрес уполномоченного органа, либо Организатора торгов не направлял, каким-либо образом причины уклонения от заключения договора не мотивировал.

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, ущерба, нанесенному организатору аукциона.

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

В рассматриваемом случае бездействие Т\*\*\* в части заключения (подписания) договора аренды земельного участка, ведения какой-либо претензионной работы с Организатором торгов, все поведение Т\*\*\*, оцениваемое в совокупности, в том числе в части неисполнения требований статьи 39.12 ЗК РФ, свидетельствует о недобросовестном поведении участника аукциона, направленном на уклонение от заключения договора, наличии его вины в неподписании договора (уклонении от заключения), экономического ущерба, причиненного Российской Федерации в результате незаключения данного договора (неполучения арендных платежей размер которых формировался на торгах).

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, реестр недобросовестных участников аукциона служит инструментом, обеспечивающим добросовестную конкуренцию и предотвращение злоупотреблений в сфере проведения торгов по аренде государственного 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 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.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 39.12 ЗК РФ, пунктом 12 Порядка ведения реестра недобросовестных участников аукциона, Комиссия Карельского АС России,

**РЕШИЛА:**

включить в реестр недобросовестных участников аукциона сведения о Т\*\*\* (ИНН ...; предусмотренные пунктом 29 статьи 39.12 ЗК РФ, в связи с его уклонением о заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов имеющего кадастровый номер <...> :20:0020105:324, площадью 1500 кв.м местоположение: Прионежский район, с.Заозерье, разрешенное использование для индивидуального жилищного строительства (извещение №220217/18283703/0 от №6), на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)), аукцион на право заключения которого был проведен 31.03.2017.

При этом включение сведений в реестр недобросовестных участников аукциона по отношению Т\*\*\* считать датой размещения указанных сведений на официальном сайте Российской Федерации в информационно- телекоммуникационной сети Интернет [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Заместитель  
Председателя  
Комиссии

\_\_\_\_\_

Члены Комиссии

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

*В соответствии с пунктом 33 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке.*