

миссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:

рассмотрев сведения, направленные уполномоченным органом - Государственным комитетом Республики Карелия по управлению государственным имуществом организации закупок (вх.№2529 от 24.05.2017, далее - Госкомитет РК) в отношении АО «Трансбетон», в следствие отказа от подписания договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер 10:20:0040106:46, местонахождения: Республика Карелия, Прионежский район, п.Мелиоративный, площадью 63086 кв.м., разрешенное использование: сооружения хранения транспортных средств сроком на 9 лет по результатам аукциона (извещение №220217/18283703/02 от 22.02.2017, сайт www.torgi.gov.ru, лот №1) для включения в реестр недобросовестных участников аукциона, в отсутствие представителя лица, в отношении которого поданы сведения (ООО «Трансбетон» о дате и времени рассмотрения сведений уведомлен надлежащим образом, - заказным письмом с уведомлением (почтовый идентификатор 18502810517482), а также телефонограммой №43 от 02.06.2017), в присутствии представителя уполномоченного органа – А*,

УСТАНОВИЛА:

Госкомитетом РК для включения в реестр недобросовестных участников аукциона или представлены:

1. сведения в отношении участника аукциона ООО «Трансбетон», ИНН <..>

информация о дате признания аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (КН 10:20:0040106:46) несостоявшимся - 31.03.2017 (извещение 220217/18283703/02 от 22.02.2017, сайт www.torgi.gov.ru, лот №1).

Уведомлением о месте и времени рассмотрения сведений о недобросовестном участнике аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (с 24.05.2017 исх.№02-2017/1961), рассмотрение сведений было назначено на 06.06.2017 в 14 часов 30 минут; ООО «Трансбетон» надлежало представить в адрес Карельского УФАС России письменные пояснения относительно уклонения от заключения рассматриваемого договора аренды земельного участка.

На момент рассмотрения сведений, - 06.06.2017 в Карельское УФАС России с ООО «Трансбетон» каких-либо пояснений/возражений, обосновывающих отказ участника аукциона от заключения договора, не поступило; также ООО «Трансбетон» не заявляло 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 размещено информационное сообщение 220217/18283703/02 от 22.02.2017 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 10:20:0040106:46 местонахождения: Республика Карелия, Прионежский район, п.Мелиоративный

площадью 63086 кв.м., разрешенное использование: сооружение для хранения транспортных средств сроком на 9 лет (**лот №1**).

Согласно информационному сообщению организатор торгов - Государственное учреждение Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» далее - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами», наб.Варкауса, д.3, Петрозаводск, Республика Карелия 185031, телефон (8142) 59-98-50).

01.01.2016 вступил в силу Закон Республики Карелия от 29.12.2015 №1980-ЗРК «О перераспределении полномочий по распоряжению земельными участками государственная собственность на которые не разграничена, между органами местного самоуправления муниципальных образований Республики Карелия и органами государственной власти Республики Карелия».

Установлением Правительства Республики Карелия от 30.12.2015 №446-П Положение о Госкомитете РК внесены изменения в части наделения полномочиями по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

В целях обеспечения реализации указанных полномочий, распоряжением Правительства Республики Карелия от 30.12.2015 №827р-П, создано ГКУ «Управление земельными ресурсами», основной целью деятельности которого является обеспечение реализации предусмотренных законодательством Российской Федерации полномочий органов государственной власти Республики Карелия в области распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Республики Карелия, взаимодействия органами местного самоуправления муниципальных образований в Республике Карелия по вопросу распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

Госкомитет РК является уполномоченным органом (<..>), от его имени по результатам проведения торгов заключаются договоры аренды земельных участков.

Основание проведения аукциона - Распоряжение Госкомитета РК №262/20р с 27.02.2017.

Форма торгов – аукцион, открытый по составу участников и открытый по форме подачи предложений по цене.

Предмет аукционов - право заключения договоров аренды/продажи земельных участков, расположенных в Прионежском муниципальном районе.

Дата и время начала приема заявок на участие в аукционе – 27.02.2017 в 09.00.

Дата и время окончания приема заявок на участие в аукционе – 28.03.2017 до 17.15.

Это, дата, время проведения аукциона – Республика Карелия, г. Петрозаводск, наб. Варкауса, д. 3. **31 марта 2017 г.** в 10:00.

Судебная оценка на земельные участки – государственная собственность не разграничена.

Характеристика предмета аукциона, в отношении которого рассматриваются предложения:

Лот 1. Предмет аукциона: право заключения договора аренды земельного участка в населенных пунктах, имеющего кадастровый номер <...> :20:0040106:44. Разрешенное использование: сооружения для хранения транспортных средств. Этого положение земельного участка: Прионежский район, п. Мелиоративный. Площадь земельного участка: 63086 кв.м.

раничения и обременения: ограничения и особые условия использования земельного участка в связи с его частичным расположением в санитарно-защитной зоне.

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка: начальный размер годовой арендной платы: 472880 руб.

Лот аукциона» (остаётся неизменным на протяжении всего аукциона): 14186 руб.

Сумма задатка, вносимого для участия в аукционе: **94576 руб.**

Срок аренды земельного участка - 9 лет.

Согласно Протоколу рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе от 03.03.2017 на участие в аукционе по лоту №1 поступила и допущена единственная заявка, - ООО «Трансбетон» (дата приема заявки 27.03.2017).

В Протоколе о признании аукциона несостоявшимся от 31.03.2017 отражено, что на участие в аукционе по лоту №1 (земельный участок с КН 10:20:0040106:46) поступила заявка - ООО «Трансбетон» (директор Общества присутствовал на аукционе) также в данном Протоколе указано следующее:

6: В связи с тем, что на участие 31 марта 2017 года в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов имеющего кадастровый номер **10:20:0040106:46**, подана одна заявка, **признан аукцион не состоявшимся и считать возможным продать право на заключение договора аренды земельного участка единственному участнику аукциона ООО «Трансбетон» по начальной цене 472 880,00** (четырееста семьдесят две тысяч семьсот восемьдесят) руб.;

7: Настоящий протокол с момента его подписания приобретает юридическую силу и является документом, удостоверяющим право ООО «Трансбетон» на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов имеющего кадастровый номер **10:20:0040106:46**, по начальной цене 472 880,00 (четырееста семьдесят две тысячи семьсот восемьдесят) руб.

В Протоколе имеется подпись директора ООО «Трансбетон», подтверждающая факт ознакомления с Протоколом и получением второго экземпляра на руки.

04.04.2017 директору ООО «Трансбетон» уполномоченный орган вручил сопроводительное письмо исх.№6479/12.4-21 от 06.04.2017 с приложением проекта договора аренды земельного участка в 4 экземплярах. В сопроводительном письме также указывалось, что в соответствии с пунктом 14 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) проект договора должен быть подписан Обществом и представлен в ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» не позднее чем в течении тридцати дней со дня направления проекта указанного договора.

05.04.2017 Госкомитетом РК совместно с ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» был составлен Протокол об уклонении единственного участника аукциона по лоту №1 ООО «Трансбетон» от заключения договора.

При рассмотрении сведений представитель уполномоченного органа пояснила, что в результате аукциона от 31.03.2017 на право заключения договора аренды земельного участка, имеющего кадастровый номер <...> :20:0040106:46 по лоту №1 единственным участником аукциона признано ООО «Трансбетон» и комиссия приняла решение продать право на заключение договора аренды земельного участка единственному участнику аукциона ООО «Трансбетон» по начальной цене

2880,00 руб.

соответствии с пунктом 30 статьи 39.12 ЗК РФ в случае, если победитель аукциона и иное лицо, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 настоящей статьи 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.

реждением был направлен договор аренды земельного участка ООО «Трансбетон» 07.04.2017. По состоянию на 11.05.2017 подписанный договор с стороны ООО «Трансбетон» в ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» предоставлен не был.

соответствии с пунктом 21 статьи 39.12 ЗК РФ, организатором торгов удерживаются даток в размере 94576 рублей, внесенный ООО «Трансбетон».

и вопрос членом Комиссии Карельского УФАС России относительно возможных причин уклонения ООО «Трансбетон» от заключения договора представитель уполномоченного органа сообщила, что Общество не направляло в адрес уполномоченного органа каких-либо писем, протоколов-разногласий к проекту договора аренды, то есть письменно не выражало причин отказа от подписания договора вместе с тем, по информации, представленной аукционным отделом, Организатор торгов пытался выяснить причины уклонения от подписания договора посредством телефонных переговоров с ООО «Трансбетон», в рамках которых единственным участником аукциона по лоту №1 указал на несогласие подписания договора ввиду наличия в нем пункта 4.5, запрещающего арендатору без письменного согласия арендодателя передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу; передавать арендованный земельный участок в субаренду.

При этом представитель уполномоченного органа акцентировала внимание, что несогласие с данным пунктом договора письменно ООО «Трансбетон» не выражалось; кроме того, проект договора аренды земельного участка был прикреплен к извещению №220217/18283703/02 от 22.02.2017 о проведении торгов ответственно любому участнику аукциона, в том числе и ООО «Трансбетон». Также 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.

Исходя из изложенного, уполномоченный орган настаивает на включении ООО «Трансбетон» в реестр недобросовестных участников аукциона.

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 случае, если аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель признан победителем аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня подписания протокола, указанного в [пункте 9](#) настоящей статьи, обязан направить

заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона (пункт 13 статьи 39.12 ЗК РФ).

в случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подано только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона (пункт 14 статьи 39.12 ЗК РФ).

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 (пункт 20 статьи 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 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 заявительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

Согласно пункту 27 статьи 39.12 ЗК РФ сведения о победителях аукциона, отклонившихся от заключения договора купли-продажи или договора аренды

мельного участка, являющегося предметом аукциона, и об иных лицах, торыми указанные договоры заключаются в соответствии с [пунктом 13, 14](#) или [2](#) [стоящей 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 к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам 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 пункта 29 статьи 39.12](#) ЗК РФ, направляются территориальным органом федерального органа исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления и соответствующий 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 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 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](#) ЗК РФ, от заключения договора купли-продажи либо договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также договора 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).

Обращение Госкомитета РК как уполномоченного органа (вх.№2529 от 24.05.2017) в отношении ООО «Трансбетон» сведений в реестр недобросовестных участников аукциона соответствует требованиям, установленным статьей 39.12 ЗК РФ, Порядком ведения реестра недобросовестных участников аукциона.

Основанием 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) установлено, что лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или

осторожности), 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 разившееся в намеренном уклонении от заключения договора.

Учитывая все обстоятельства, связанные с уклонением ООО «Трансбетон» с заключения договора аренды земельного участка, Комиссия Карельского УФАС России усматривает признаки недобросовестного поведения участника аукциона ООО «Трансбетон».

В частности, Комиссия Карельского УФАС России учитывала следующие факты:

ООО «Трансбетон» принимало участие в аукционе и в случае несогласия с порядком его проведения, несоответствием информации, указанной организатором торгов, требованиям ЗК РФ, несогласием с условиями, указанным в проекте договора аренды земельного участка, имело возможность обжаловать указанные действия в антимонопольный орган. Вместе с тем, Общество не использовалось данным правом.

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

Выбой 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 с подписания договора. ЗК РФ не предусмотрены ни возможность отказа (уклонения) от заключения договора, ни возможность внесения в него изменений вследствие признания победителем аукциона экономической нецелесообразности договора и получения сведений о возможном противодействии со стороны третьих лиц. Кроме 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).

Общество не направляло в адрес Организатора торгов каких-либо запросов разъяснения положений документации о проведении торгов и условий, указанных в проекте договора аренды земельного участка. После получения проекта договора аренды земельного участка для подписания ООО «Трансбетон» каких-либо писем, протоколов-разногласий к проекту договора аренды в адрес уполномоченного органа, либо Организатора торгов не направляло, каким-либо образом причины уклонения от заключения договора не объясняло.

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, ущерб, нанесенному организатору аукциона.

Уклонение от заключения договора может выражаться как в совершении преднаправленных (умышленных) действий, так и в бездействии, когда участни

обедитель) торгов не совершает необходимых действий для заключения договора, то есть создает условия, влекущие невозможность его подписания. В рассматриваемом случае бездействие ООО «Трансбетон» в части подписания договора аренды земельного участка, ведения какой-либо претензионной работы организатором торгов (например, о внесении изменений в проект договора) и направление писем о невозможности заключения договора по объективным причинам, иное), все поведение ООО «Трансбетон», 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 подписания 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 1 Порядка ведения реестра недобросовестных участников аукциона, Комиссия Карельского УФАС России,

РЕШИЛА:

включить в реестр недобросовестных участников аукциона сведения об ООО «Трансбетон» (<..>), предусмотренные пунктом 29 статьи 39.12 ЗК РФ, в связи с его уклонением от заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :20:0040106:46, местонахождение: Республика Карелия, Прионежский район, п.Мелиоративный, площадью 63086 кв.м., разрешенное использование: сооружение для хранения транспортных средств сроком на 9 лет, аукцион на право заключения которого был проведен (признан несостоявшимся) 31.03.2017.

Вместе с тем в случае включения сведений в реестр недобросовестных участников аукциона ООО «Трансбетон» считать дату размещения указанных сведений на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет www.torgi.gov.ru.