

г. Саранск, пр. Ленина, 14

Резолютивная часть решения оглашена «26» июля 2022 г.

В полном объеме решение изготовлено «27» июля 2022 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия по рассмотрению обращений о включении победителя аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в реестр недобросовестных участников аукциона в связи с отклонением от подписания договора аренды земельного участка в порядке, предусмотренном приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 (далее – Комиссия)

в составе:

Председатель Комиссии: Заместитель руководителя Управления – <...>; Члены Комиссии: <...> – начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России, <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России, <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России.

в присутствии представителей:

организатора торгов – Казенного учреждения городского округа Саранск «Градостроительство» – <...> (доверенность от 13.07.2022 г. № Б/Н),

представителя участника – Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Саранск-Строй-Актив» – директора <...> (решение единственного учредителя Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Саранск-Строй-Актив» от 05.08.2021 № 1),

рассмотрев, в соответствии со статьей 32.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс РФ) 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» (далее – Порядок ведения реестра) сведения № 013/10/39.12-438/2022, поступившие из Казенного учреждения городского округа Саранск «Градостроительство» (далее – КУ «Градостроительство», уполномоченный орган), свидетельствующие об отказе Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Саранск-Строй-Актив» (далее – ООО «СЗ «Саранск-Строй-Актив») – победителя аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. о. Саранск, г. Саранск, ул. Лескова, земельный участок 4, площадью 1 498 кв.м. с кадастровым номером – 13:23:1103201:1268 (№ извещения 200422/1047111/01) от заключения договора аренды указанного земельного

участка,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее Мордовское УФАС России) из КУ «Градостроительство» поступили сведения о включении ООО «СЗ «Саранск-Строй-Актив» (ИНН 1327037716, г. Саранск, ул. Лодыгина, д. 8А, помещ. 5) - победителя аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. о. Саранск, г. Саранск, ул. Лескова, земельный участок 4, площадью 1 498 кв.м, с кадастровым номером - 13:23:1103201:1268 (№ извещения 200422/1047111/01) в реестр недобросовестных участников аукциона в связи с его уклонением от заключения договора аренды указанного земельного участка.

Обращение КУ «Градостроительство» о внесении в отношении ООО «СЗ «Саранск-Строй-Актив» сведений в реестр недобросовестных участников аукциона соответствует требованиям, установленным статьей 39.12 Земельного кодекса РФ, пунктов 5, 6 Порядка ведения реестра.

Изучив имеющиеся материалы обращения, представленные доказательства, пояснения лиц, участвующих в рассмотрении сведений, Комиссия пришла к следующим выводам.

КУ «Градостроительство» как уполномоченный орган 20.04.2022 г. на официальном сайте РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) разместило извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), кадастровый номер - 13:23:1103201:1268, общей площадью 1 498 кв.м., расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. о. Саранск, г. Саранск, ул. Лескова, земельный участок 4, (извещение № 160518/1047111/01, лот № 4).

В соответствии с Протоколом о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка от 24.05.2022 г. по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе было подано две заявки: № 01 от ИП <...>., № 02 от ООО «СЗ «Саранск-Строй-Актив».

В ходе проведения аукциона участниками аукциона были предложены следующие размеры арендной платы: от ИП <...> - 2466840 руб., от ООО «СЗ «Саранск-Строй-Актив» - 2488800 руб. Победителем аукциона признано ООО «СЗ «Саранск-Строй-Актив».

Указанный протокол был подписан в том числе представителем ООО «СЗ «Саранск-Строй-Актив».

В соответствии с порядком проведения аукциона, предусмотренным статьей 39.12 Земельного кодекса РФ, победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок (часть 17).

В силу пункта 20 статьи 39.12 Земельного кодекса 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 первую 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 соответствии с обращением КУ «Градостроительство» (вх. № 341/22 от 05.07.2022 г.) договор аренды земельного участка № 724 был вручен представителю ООО «СЗ «Саранск-Строй-Актив» - <...> по нотариальной доверенности лично в руки 02.06.2022 и данный факт КУ «Градостроительство» подтверждает записью № 723 в Журнале регистрации договоров аренды земельных участков.

В соответствии с пунктом 30 статьи 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 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.

Исходя из положений части 30 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом даты направления договора, срок подписания договора со стороны ООО «СЗ «Саранск-Строй-Актив» - 02.07.2022 г. В соответствии со статьей 193 Гражданского кодекса Российской Федерации если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день. Таким образом, срок подписания договора - 04.07.2022 г.

В установленный законом срок, ООО «СЗ «Саранск-Строй-Актив» не предоставило подписанные договоры в уполномоченный орган.

04.07.2022 года КУ «Градостроительство» составлен протокол об уклонении победителя от заключения договора.

В соответствии с пунктом 27 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации 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 ЗК РФ и которые уклонились от

их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

05.07.2022 года в адрес Мордовского УФАС России поступило письмо КУ «Градостроительство» от 05.07.2022 г. № 248 (вх. № 341/22 от 05.07.2022 г.) о включении сведений о ООО «СЗ «Саранск-Строй-Актив» в реестр недобросовестных участников аукциона.

В соответствии с частью 8 Порядка ведения реестра рассмотрение обращения осуществляется комиссией, созданной на основании приказа руководителя Федеральной антимонопольной службы или ее территориального органа, в течение 10 рабочих дней с даты регистрации сведений и документов в центральном аппарате Федеральной антимонопольной службы или ее территориальном органе с участием представителей уполномоченного органа и представителей лица, сведения о котором направлены уполномоченным органом для включения в реестр.

Мордовским УФАС России в адрес ООО «СЗ «Саранск-Строй-Актив» было направлено уведомление о рассмотрении сведений о включении в реестр недобросовестных участников аукциона, а также были запрошены письменные пояснения о причинах уклонения от заключения договора аренды земельного участка с их обоснованием (исх. № ЛА/296/22 от 06.07.2022 г.), почтовое отправление с

идентификационным номером 29567-6.

Почтовое отправление не было получено ООО «СЗ «Саранск-Строй-Актив», в связи с чем Комиссия Мордовского УФАС России отложила рассмотрение сведений на 26 июля 2022 года на 11 часов 30 минут в соответствии с пунктом 11 Порядка ведения реестра, согласно которому Комиссия вправе отложить рассмотрение обращения на срок не более 10 рабочих дней в случае необходимости получения дополнительных документов и (или) информации, а также необходимости извещения уполномоченного органа или лица, сведения о котором направлены уполномоченным органом для включения в реестр.

19.07.2022 «СЗ «Саранск-Строй-Актив» представлены письменные пояснения (вх. № 553/22 от 19.07.2022), согласно которым заключение договора аренды не представилось возможным в силу непредвиденных обстоятельств, а именно отсутствия директора <...> в Республике Мордовия в связи с нахождением ее в ежегодном оплачиваемом отпуске, а также отсутствием на рабочем месте с 04 по 08 июля 2022 года заместителя директора - <...>, наделенного полномочиями на право заключение договора аренды земельного участка. Подтверждающие данные факты документы были представлены на заседание Комиссии 26.07.2022 года (приказ от 30.06.2022 № 1-о «О предоставлении отпуска <...>», табель учета рабочего времени за июль 2022 года, приказ «Об объявлении выговора <...> в связи с ненадлежащим исполнением возложенных на него обязанностей»).

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 установлено, что лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее их ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором

предусмотрены иные основания ответственности. Включение сведений о лице в реестр недобросовестных участников аукциона является санкцией за недобросовестное поведение победителя аукциона, выразившееся в намеренном уклонении от заключения договора.

При рассмотрении вопроса о недобросовестности действий участника аукциона антимонопольный орган не должен ограничиваться формальным установлением факта нарушения требований Земельного кодекса РФ и обязан всесторонне исследовать все обстоятельства дела, дав оценку существенности нарушения, степени вины участника, ущербу, нанесенному организатору аукциона.

Подавая заявку на участие в аукционе, и участвуя в аукционе 24.05.2022 г., ООО «СЗ «Саранск-Строй-Актив» не могло предполагать о недобросовестном поведении заместителя директора - <...> во время исполнения обязанностей отсутствующего директора с 04 по 08 июля 2022 года.

По мнению Комиссии в данном случае рассматриваемые действия ООО «СЗ «Саранск-Строй-Актив» не повлекли нанесение значительного ущерба организатору торгов и не ведут к наступлению неблагоприятных последствий.

Таким образом, Комиссия Мордовского УФАС России приходит к выводу, что ООО «СЗ «Саранск-Строй-Актив» уклонилось от подписания договора аренды земельного участка по вынужденным причинам: вследствие отсутствия в Республике Мордовия директора, находящегося в ежегодном оплачиваемом отпуске, а также прогулах временно исполняющего обязанности директора, а не вследствие недобросовестного поведения.

При таких обстоятельствах, оценивая все имеющиеся факты, комиссия Мордовского УФАС России приходит к выводу об отсутствии оснований для включения сведений о ООО «СЗ «Саранск-Строй-Актив» в Реестр недобросовестных участников.

На основании вышеизложенного, руководствуясь пунктом 12 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, а также статьей 39.12 Земельного кодекса РФ, Комиссия Мордовского УФАС России

**РЕШИЛА:**

Сведения, представленные организатором торгов – КУ «Градостроительство» в отношении ООО «СЗ «Саранск-Строй-Актив» (ИНН 1327037716, г. Саранск, ул. Лодыгина, д. 8А, помещ. 5) не включать 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.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

<...>

<...>

Настоящее решение может быть обжаловано заинтересованными лицами в судебном порядке в установленный законом срок.