

РЕШЕНИЕ  
по обращению № 042/10/18.1-1741/2020

«05» ноября 2020 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;  
<...> – начальник отдела контроля органов власти;

Члены комиссии: <...> – начальник отдела ЖКХ, транспорта и связи;  
<...> – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;  
<...> – начальник отдела топливно-энергетического комплекса.

в отсутствие представителей МТУ Росимущества в Кемеровской и Томской областях, ООО «Интеграция», уведомленных надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения обращения.

рассмотрев посредством ВКС обращение МТУ Росимущества в Кемеровской и Томской областях и материалы по обращению № 042/10/18.1-1741/2020,

УСТАНОВИЛА:

22.10.2020 г. в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области поступило обращение МТУ Росимущества в Кемеровской и Томской областях (далее - МТУ Росимущество) о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений об ООО «Интеграция», уклонившемся от заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :04:0349001:11, площадь 1427481 кв.м), расположенного в границах участка - почтовый адрес ориентира: г. Кемерово, ул. Терешковой 71, по результатам аукциона на право заключения договора аренды извещение № 050820/0013074/05.

Уведомлением от 26.10.2020 № 11/9021 рассмотрение обращения было назначено на 05.11.2020 на 10 часов 00 минут.

28.10.2020 в адрес Кемеровского УФАС России поступило ходатайство о рассмотрении обращения в отсутствие представителя ООО «Интеграция», а также письменные пояснения генерального директора ООО «Интеграция» <...>, согласно которым ответчик считает об отсутствии умышленных действий, направленных на уклонение от подписания договора аренды, просит не включать ООО «Интеграция» в реестр недобросовестных участников аукциона.

30.10.2020 МТУ Росимущество были представлены письменные пояснения об отсутствии информации, свидетельствующей о наличии у ООО «Интеграция» умышленных действий, направленных на уклонение от подписания договора аренды.

Изучив имеющиеся материалы, Комиссией Кемеровского УФАС России установлено следующее:

08.09.2020 МТУ Росимущество был проведен аукцион на право заключения договора аренды сроком на 10 (десять) лет земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения площадью 1427481 кв.м., с кадастровым номером 42:04:0349001:11, расположенного в границах участка - почтовый адрес ориентира: г. Кемерово, ул. Терешковой 71.

Согласно протоколу № 1 об итогах аукциона от 08.09.2020 победителем аукциона по продаже права на заключение договора аренды было признано ООО «Интеграция» с предложением о цене предмета аукциона в размере 5 031 021,15 руб.

18.09.2020 победителем торгов ООО «Интеграция» в лице генерального директора <...> были получены лично два экземпляра договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :04:0349001:11 (уведомление о вручении № 42/ФЛ-04/11630 имеется в материалах обращения).

Порядок организации и 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, установлен статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Пунктом 20 статьи 39.12 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 аренды 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.

Согласно пункту 25 статьи 39.12 ЗК РФ 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 случае, если в течение тридцати дней со дня направления участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка, а в случае, предусмотренном пунктом 24 настоящей статьи, также проекта договора о комплексном освоении территории этот участник не представил в уполномоченный орган подписанные им договоры, организатор аукциона вправе объявить о проведении повторного аукциона или распорядиться земельным участком иным образом в соответствии с настоящим Кодексом (часть 26 статьи 39.12 ЗК РФ).

Исходя из положений указанных выше норм права договор аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :04:0349001:11), расположенного в границах участка - почтовый адрес ориентира: г. Кемерово, ул. Терешковой 71, должен был быть подписан и представлен <...> (генеральным директором ООО «Интеграция») до 18.10.2020 включительно.

В соответствии с пунктом 27 статьи 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.

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 (например, составленный организатором аукциона протокол об уклонении победителя аукциона от заключения договора, в котором содержатся сведения о месте, дате и времени его составления).

Пунктом 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.

Таким образом, уполномоченный орган – МТУ Росимущество обязан был составить и направить в адрес Кемеровского УФАС России документы, свидетельствующие об уклонении ООО «Интеграция» от заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :04:0349001:11), расположенного в границах участка - почтовый адрес ориентира: г. Кемерово, ул. Терешковой 71, в срок с 18.10.2020 по 23.10.2020 включительно.

Соответствующее обращение МТУ Росимущество поступило в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области 22.10.2020 с соблюдением срока, установленного п.30 ст.39.12 ЗК РФ.

Включение сведений о лице в реестр недобросовестных участников аукциона по существу является санкцией за недобросовестное поведение участников, выражающееся в неправомерном нарушении положений земельного законодательства.

Данный вывод согласуется с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлениях от 30.07.2001 № 13-П и от 21.11.2002 № 15-П, согласно которой 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 конституционно защищаемым целям и ценностям, исключать возможность их произвольного истолкования и применения.

Следовательно, при рассмотрении вопроса о признании участника аукциона уклонившимся от заключения договора уполномоченный орган исполнительной власти не должен ограничиваться формальным установлением факта нарушения Закона, и обязан всесторонне исследовать все обстоятельства дела, дав оценку существенности нарушения, степени вины участника.

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 (продавцов) от недобросовестных действий участников (исполнителей).

В ходе рассмотрения обращения № 042/10/18.1-1741/2020 Комиссией

Кемеровского УФАС России установлено, что генеральным директором ООО «Интеграция» является <...>, а также то, что причиной, послужившей уклонением ООО «Интеграция» от подписания договора аренды земельного участка, (кадастровый номер <...> :04:0349001:11), расположенного в границах участка - почтовый адрес ориентира: г. Кемерово, ул. Терешковой 71, является наличие ограничений связанных с угрозой распространения новой коронавирусной инфекцией COVID-19 представляющей опасность для окружающих. Уклоняться от заключения договора аренды победитель торгов намерения не имел.

28.10.2020 в подтверждение своей позиции ООО «Интеграция» представило пояснения и фотоматериалы, свидетельствующие о наличии Постановления Роспотребнадзора № 13786 от 12.10.2020 об изоляции гражданина <...> на 14 календарных дней со дня контакта с больным COVID-19, предполагаемая дата контакта 09.10.2020, соответственно срок изоляции до 23.10.2020.

В связи с указанными обстоятельствами <...> не смог выполнить возложенные обязанности по заключению договора, так как договор необходимо передать в оригинале и подписать лично генеральным директором.

Также 30.01.2020 МТУ Росимущество были представлены письменные пояснения об отсутствии информации, свидетельствующей о наличии у ООО «Интеграция» умышленных действий, направленных на уклонение от подписания договора аренды.

При установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (статья 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ). Частью 5 статьи 10 ГК РФ установлено, что добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданских правоотношений, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей.

Изучив в совокупности действия победителя аукциона, имеющиеся материалы по обращению МТУ Росимущество Комиссия Кемеровского УФАС России признаков недобросовестности в действиях ООО «Интеграция», выразившихся в неподписании договора аренды по итогам торгов, не установила.

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», Комиссия Кемеровского УФАС России

РЕШИЛА:

Обращение МТУ Росимущество в Кемеровской и Томской областях о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о ООО «Интеграция» оставить без удовлетворения.

<...>

Председатель комиссии:

<...>.

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>

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