

РЕШЕНИЕ

по делу №082/10/39.12-209/2021

о включении в реестр недобросовестных участников аукциона

Резолютивная часть объявлена 28.12.2021

Решение в полном объёме изготовлено 30.12.2021

г.

Симферополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее - Крымское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе: *данные изъяты*

в отсутствие ответчика и представителей Администрации Александровского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым, уведомлённых надлежащим образом

рассмотрев сведения о включении общества с ограниченной ответственностью «Ресурс» (ОГРН 1192375050163, ИНН 2311291331, КПП 231101001) в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер: 90:05:030601:389 (извещение на сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> №230721/15600846/01 от 23.07.2021 (открытый аукцион), лот №1), установила следующее.

В Крымское УФАС России поступило обращение Администрации Александровского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым (далее по тексту – Заявитель) (вх. №9136ов от 30.11.2021) о включении сведений об Ответчике в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

В целях реализации пункта 34 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ЗК РФ) 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 (далее по тексту – Порядок).

Крымским УФАС России обращение Заявителя признано соответствующим требованиям, предусмотренным Порядком и принято к рассмотрению по существу.

01.12.2021 в соответствии с пунктом 9 Порядка Крымским УФАС России на электронные адреса Организатора торгов и Заявителя направлено уведомление о месте и времени рассмотрения обращения (уведомление №07/2046).

Изучив пояснения, документы и материалы, представленные сторонами на рассмотрение обращения, Комиссия Крымского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с п. 20 ст. 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.

В силу п. 25 ст. 39.12 ЗК РФ, если договор купли-продажи или договор аренды земельного участка, а в случае, предусмотренном п. 24 ст. 39.12 ЗК РФ, 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.

Согласно 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 ст. 39.12 ЗК РФ и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

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 ст. 39.12 ЗК РФ, в течение тридцати дней со дня направления им уполномоченным органом проекта указанного договора, а в случае, предусмотренном пунктом 24 ст. 39.12 ЗК РФ, 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 ст. 39.12 ЗК РФ, в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона (п. 30 ст. 39.12 ЗК РФ)

Таким образом, победитель аукциона признается уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка в случае, если в сроки, предусмотренные настоящей статьёй, он не подписал и не представил уполномоченному органу проект договора аренды земельного участка.

Ведение реестра недобросовестных участников аукциона осуществляется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (п. 28 ст. 39.12 ЗК РФ).

Так, в рамках осуществления указанной функции при уклонении участников аукциона от заключения договоров аренды земельного участка по результатам аукционов территориальный орган Федеральной антимонопольной службы осуществляет проверку фактов уклонения участников аукционов на право заключения договоров аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в зависимости от действий, совершенных участниками аукциона при заключении договоров, и принимает решения о включении или не включении сведений об участниках в реестр недобросовестных участников аукциона.

Включение сведений о лице в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, по существу является санкцией за недобросовестное поведение участников аукционов, выражающееся в неправомерном нарушении положений Земельного кодекса РФ, что влечет для него неблагоприятные последствия, в том числе экономического характера.

Уклонение от заключения договора может выражаться как в совершении целенаправленных (умышленных) действий или бездействия, осуществленных с указанной целью, так и в их совершении по неосторожности, когда участник аукциона по небрежности не принимает необходимых мер по соблюдению порядка, необходимого для заключения договора, то есть создает условия, влекущие невозможность подписания договора.

В соответствии с позицией Конституционного Суда РФ (от 30.07.2001 №13-П и от 21.11.2002 №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 конституционного 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.

Сведения о победителе аукциона, уклонившемся от заключения договора, и об иных лицах, с которыми указанные договоры заключаются в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 ЗК РФ и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

В представленных сведениях Заявителем указано, что 27.08.2021

проведён аукцион на право заключения договора аренды указанного земельного участка.

В соответствии со статьёй 39.11 ЗК РФ на официальном сайте www.torgi.gov.ru было размещено извещение №230721/15600846/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Согласно протоколу аукциона от 27.08.2021, победителем указанного аукциона по лоту №1 признан Ответчик, предложивший наибольший размер годовой арендной платы в размере 2 121 631,30 (два миллиона сто двадцать одна тысяча шестьсот тридцать один) рублей 30 коп. Второй экземпляр протокола аукциона от 27.08.2021 передан Ответчику, о чем свидетельствует подпись.

01.09.2021 Заявителем в соответствии с частью 20 статьи 39.12 ЗК РФ по итогам проведения торгов с сопроводительным письмом №02-24/902 Ответчику было направлено почтовым отправлением три экземпляра проекта договора аренды земельного участка для осуществления государственной регистрации прав (почтовое отправление №29700758001087).

20.10.2021 Ответчик получил направленные в его адрес договоры аренды.

09.12.2021 Заявителем сообщено в Крымское УФАС России, что согласно из сведений ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 90:05:030601:389, расположенный по адресу: Республика Крым, Красногвардейский район, Александровское сельское поселение, земли коллективной собственности бывшего КСП им, Октябрьской революции, № участков 148-155,158- 165 зарегистрировано право «аренда (в том числе субаренда) №90:05:030601:389-91/014/2021-2 от 26.10.2021» (вх. №9567ов).

Также 13.12.2021 Заявителем сообщено, что из ранее указанных сведений ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 90:05:030601:389 зарегистрировано право с Ответчиком (вх. №9567ов).

14.12.2021 Комиссией Крымского УФАС России на основании пунктов 9, 11 Порядка принято решение об однократном продлении срока рассмотрения обращения Заявителя и принятия решения на срок не более 10 рабочих дней по необходимости надлежащего извещения лица и имеющимся сведениям о наличии заключённого договора,

сведения о котором направлены уполномоченным органом для включения в реестр (уведомление №07/2141).

22.12.2021 Ответчиком представлены возражения с приложением заключённого и подписанного договора, согласно которому Ответчик не согласен с доводами обращения Заявителя и является добросовестным участником Аукциона, так как на основании протокола заключен договор №38 аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключенный по результатам торгов от 01.09.2021 года, запись регистрации №90:05:030601:389-91/014/2021-2-3 от 26.10.2021 года. Кроме того, Ответчиком указано, что Заявителем направлено обращение с нарушением срока, установленного п. 30 ст. 39.12 ЗК РФ (вх. №10062).

22.12.2021 Заявителем в Крымское УФАС России направлено заявление о прекращении рассмотрения дела №082/10/39.12-209/2021 с приложением заключённого и подписанного договора.

Исходя из изложенного, Ответчик передал подписанный проект договора Заявителю, что свидетельствует о том, что он не уклонился от подписания договора аренды земельного участка. Дальнейшие отношения Заявителя и Ответчика относятся к гражданско-правовым и не относятся к компетенции антимонопольного органа.

В ходе рассмотрения обращения, Комиссией Крымского УФАС России было установлено, что оснований для включения Ответчика в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка отсутствуют.

Таким образом, руководствуясь п. п. 27, 30 ст. 39.12 ЗК РФ, Приказом ФАС России от 14.04.2015 №247/15, Комиссия Крымского УФАС России

РЕШИЛА:

По результатам рассмотрения обращения Администрации Александровского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым (вх. N 012477) сведения о общества с ограниченной ответственностью «Ресурс» (ОГРН 1192375050163, ИНН 2311291331, КПП 231101001) в реестр недобросовестных участников аукциона, предусмотренный статьей 39.12 Земельного кодекса РФ,

НЕ ВКЛЮЧАТЬ.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Республики Крым в течение трёх месяцев со дня принятия решения.