



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Архангельской области

ул. К. Либкнехта, 2, г. Архангельск, 163000
тел.: (8182) 20-73-21, Факс: (8182) 21-54-45
e-mail: to29@fas.gov.ru

Дело № 01рз-24

Администрация городского округа
«Город Архангельск»

163000, г. Архангельск,
пл. В.И. Ленина, д. 5

09.02.2024 № 776/24

На № _____ от _____

г. _____, ул. _____,
д. _____, кв. _____

РЕШЕНИЕ

09 февраля 2024 года

г. Архангельск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области (далее – Архангельское УФАС России) по рассмотрению вопроса о внесении сведений 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, в составе:

Председатель	-	Руководитель Архангельского УФАС России
Член комиссии	-	Начальник отдела контроля органов власти
Член комиссии	-	Главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти
Член комиссии	-	Главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти
Член комиссии	-	Ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти

рассмотрев сведения, представленные администрацией городского округа «Город Архангельск» в соответствии с пунктом 30 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации для решения вопроса о внесении сведений о _____ в реестр недобросовестных участников аукциона,



2024-624

УСТАНОВИЛА:

22.01.2024 в Архангельское УФАС России от Администрации городского округа «Город Архангельск» поступили сведения в соответствии с пунктом 30 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, который предусматривает, 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 данной статьи, в течение тридцати дней со дня направления им уполномоченным органом проекта указанного договора, а в случае, предусмотренном пунктом 24 данной 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.

Как следует из представленных материалов, 24.11.2023 стал победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 29:22:060302:406, местоположение земельного участка: Архангельская область, городской округ «Город Архангельск», г. Архангельск, ул. Дачная, земельный участок 59/11с, площадью 9240 м², разрешенное использование – для складов, складских площадок (извещение о проведении торгов № SBR012-2310240159 – УТП АО «Сбербанк-АСТ»).

Администрация городского округа «Город Архангельск» представила документы, из которых следует, что 05.12.2023 в электронной форме посредством универсальной торговой платформы АО «Сбербанк-АСТ» победителю аукциона – был направлен договор аренды земельного участка, что подтверждается уведомлением о направлении договора участнику, согласно которому документ направлен 05.12.2023 в 12 часов 21 минуту, срок подписания участником — 09.01.2024 23 часов 59 минут.

В установленный Земельным кодексом Российской Федерации срок не подписал и не представил в адрес Администрации городского округа «Город Архангельск» подписанный договор аренды земельного участка, о чем 10.01.2024 был составлен протокол об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка.

В целях полного, всестороннего и объективного рассмотрения вопроса уведомлением от 24.01.2024 № 424/24 у Администрации городского округа «Город Архангельск» была запрошена информация:

- поступал ли письменный отказ от заключения договора аренды земельного участка, осуществлялись ли попытки связаться с победителем аукциона посредством телефонной связи;

- поступали ли в адрес администрации подписанные экземпляры проекта договора аренды земельного участка после составления

10.01.2024 протокола об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка;

- после составления 10.01.2024 протокола об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка организатором аукциона было предложено заключить договор аренды земельного участка иному участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона. Заключен ли такой договор аренды;

- утрачен ли организатором аукциона интерес к заключению договора аренды земельного участка с _____ ;

- иная информация, для полного, всестороннего и объективного рассмотрения вопроса.

Письмом от 26.01.2024 № 03-12/60 администрация городского округа «Город Архангельск» сообщила, что в адрес администрации письменный отказ от заключения договора аренды земельного участка от _____ не поступал, но осуществлялась неоднократная попытка связаться с победителем аукциона посредством телефонной связи.

В телефонном разговоре _____ также были даны разъяснены последствия уклонения от подписания договора аренды земельного участка.

Подписанный _____ электронный договор аренды земельного участка после составления протокола об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка в администрацию не поступали.

24.01.2024 после составления протокола об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка организатором аукциона был подписан и направлен на регистрацию договор аренды земельного участка с иным участником аукциона (ООО «Недвижимость Проминвест»).

Интерес организатора аукциона в заключении договора аренды земельного участка со _____ отсутствует.

Уведомлением от 24.01.2024 № 424/24 у _____ была запрошена следующая информация:

- возражения в отношении обстоятельств, приведенных Администрацией городского округа «Город Архангельск»;

- пояснение, направлялись ли _____ подписанный договор аренды земельного участка в адрес организатора аукциона, когда именно (с приложением подтверждающих документов);

- утрачен ли _____ интерес к заключению договора аренды земельного участка, являвшегося предметом аукциона;

- пояснения относительно причин уклонения от заключения договора аренды земельного участка, который был предметом аукциона (в случае признания факта уклонения);

- иная информация, для полного, всестороннего и объективного рассмотрения вопроса.

В адрес антимонопольного органа информация от _____ не поступала.

Согласно отчету об отслеживании отправления с почтовым идентификатором письмо с уведомлением о рассмотрении материалов о включении в реестр недобросовестных участников аукциона не получено.

Уведомление о рассмотрении материалов о включении в реестр недобросовестных участников аукциона так же было направлено на адрес электронной почты (адрес указан в своей заявке на участие в аукционе).

Исследовав материалы дела, Комиссия определила, что рассмотрение обращения администрации городского округа «Город Архангельск» подлежит отложению в связи с необходимостью надлежащего извещения лица, сведения о котором направлены для включения 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.

С учетом Определения Комиссии Архангельского УФАС России об отложении рассмотрения дела № 01рз-24 от 31.01.2024 № 610/24 дело было назначено к рассмотрению на 09 февраля 2024 года.

Согласно отчету об отслеживании отправления с почтовым идентификатором письмо с определением об отложении рассмотрения дела № 01рз-24 с запросом информации, которая указывалась в соответствующем уведомлении, не получено, дополнительно все письма антимонопольного органа были продублированы на адрес электронной почты

Таким образом, в отношении лица, сведения о котором направлены для включения 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, предприняты все необходимые меры для уведомления его надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела.

08 февраля 2024 года на электронный адрес Архангельского УФАС России (вх. №) поступили пояснения

В письме указано, что действительно утрачен интерес к заключению договора аренды земельного участка, причиной отказа от заключения договора аренды явилось начало процедуры развода с супругой и как следствие уменьшение его платежеспособности. Как пояснил ответчик, в момент проведения аукциона о данном обстоятельстве он не знал и просит не включать его в Реестр.

К письму приложена копия искового заявления о расторжении брака и разделе имущества.

Дополнительно Комиссия антимонопольного органа отмечает, что согласно информации из искового заявления у имеется двое несовершеннолетних детей и г.р.

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 - реестр недобросовестных участников аукциона), в том числе требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра утвержден Приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15.

Информация, представленная администрацией городского округа «Город Архангельск», рассмотрена в соответствии с вышеуказанным Порядком с учетом следующего.

24.10.2023 на сайте torgi.gov.ru было опубликовано извещение № 21000006750000000099 лот № 1 (процедура № SBR012-2310240159 – УТП АО «Сбербанк-АСТ») о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 29:22:022001:786, общей площадью 775 м², расположенный по адресу: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ «Город Архангельск», г. Архангельск, ул. Полярная, земельный участок 44/2 для складов.

Организатором аукциона выступила администрация городского округа «Город Архангельск».

Срок аренды: 7 лет 0 месяцев; начальная цена: 243 003,00 руб.; шаг аукциона: 7 290,09 руб. (3,00%); размер задатка: 243 004,00 руб. (100,00%).

Даты начала и окончания подачи заявок: с 25.10.2023 до 22.11.2023.

Дата проведения аукциона 24.11.2023.

На участие в аукционе по лоту было подано 6 заявок. В соответствии с протоколом рассмотрения заявок от 12.11.2023 допущен к участию в аукционе по лоту № 1 на право заключения договора аренды земельного участка.

Согласно протоколу по результатам аукциона от 24.11.2023 по извещению № 21000006750000000099 лот № 1 (процедура № SBR012-2310240159 – УТП АО «Сбербанк-АСТ») победителем аукциона признан _____, предложивший наибольший размер арендной платы за земельный участок: 1 176 134,52 руб.

На основании части 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

05.12.2023 администрацией городского округа «Город Архангельск» сформировано электронное уведомление на электронной торговой площадке, согласно которому договор аренды земельного участка в электронном виде был направлен победителю аукциона — для подписания, срок подписания участником — до 09.01.2024 23 часов 59 минут.

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, 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.

10.01.2024 администрацией городского округа «Город Архангельск» составлен протокол о признании победителя аукциона в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка, в котором указано, что победитель аукциона в течение тридцати дней со дня направления ему уполномоченным органом проекта договора аренды земельного участка не подписал и не представил в уполномоченный орган указанный договор.

Принимая во внимание факт исполнения администрацией городского округа «Город Архангельск» обязанности по направлению предусмотренного частью 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации проекта договора аренды 05.12.2023, по состоянию на 10.01.2024 тридцать дней со дня направления победителю аукциона уполномоченным органом проекта договора аренды земельного участка истекли.

Реестр недобросовестных участников аукциона служит инструментом, обеспечивающим реализацию целей регулирования отношений, определенных в статье 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, для осуществления добросовестной конкуренции и предотвращения злоупотреблений в сфере земельных отношений, следовательно, является механизмом защиты уполномоченных органов от недобросовестных действий участников аукциона (покупателей/арендаторов).

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, в том числе в получении необходимой информации.

Подавая заявку и принимая решение на участие в аукционе, любой потенциальный претендент в первую очередь руководствуется условиями его проведения, которые должны быть четко отражены в соответствующих извещении и аукционной документации. Подавая такую заявку и соглашаясь с условиями аукциона, потенциальный претендент рассчитывает получить права на земельный участок именно на этих условиях, которые были изначально определены организатором торгов и предназначались для неопределенного круга лиц как раз для того, чтобы они могли оценить целесообразность такого участия.

Согласно части 1 статьи 451 ГК РФ существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Необходимо учитывать, что 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, является специальной мерой ответственности, установленной законодателем в целях обеспечения исполнения лицом принятых на себя обязательств. При этом, одним из последствий такого включения является ограничение права лица на участие в соответствующих аукционах (пункт 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации).

По смыслу статьи 55 Конституции Российской Федерации введение ответственности за правонарушение и установление конкретной санкции, ограничивающей конституционное право, исходя из общих принципов права, должно отвечать требованиям справедливости, быть соразмерным конституционно закрепляемым целям и охраняемым законным интересам, а также характеру совершенного деяния.

В определениях Конституционного суда Российской Федерации от 07.06.2001 № 139-О, от 07.02.2002 № 16-О, Постановлениях от 21.11.2002 № 15-П, от 30.07.2001 № 13 П указано, что меры государственного понуждения должны применяться с учетом характера совершенного правонарушения, размера причиненного вреда, степени вины правонарушителя, его имущественного положения и иных существенных обстоятельств.

Данные меры не должны подавлять экономическую самостоятельность и инициативу граждан и юридических лиц, чрезмерно ограничивать право каждого на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности, а также право частной собственности.

Следовательно, уполномоченные государственные органы при рассмотрении вопроса о включении лица в реестр недобросовестных участников аукциона не могут ограничиться формальной констатацией ненадлежащего исполнения тех или иных нормативных требований без выяснения и оценки всех фактических обстоятельств дела в совокупности и взаимосвязи.

При поступлении сведений об уклонении участника открытого аукциона от заключения договора должен быть установлен факт уклонения данного лица от заключения договора (обстоятельства, свидетельствующие о намерении отказаться от заключения договора) и только в случае подтверждения указанного факта осуществляется размещение сведений о лице в реестре недобросовестных участников аукциона.

Включение сведений о лице в реестр недобросовестных участников аукциона по сути является санкцией за недобросовестное поведение участника, выразившееся в намеренном уклонении от заключения договора.

представлены сведения об обстоятельствах, которые повлияли на его решение отказаться от заключения договора аренды.

Кроме того, Комиссия антимонопольного органа обращает внимание, что ранее не включался 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.

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 21 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации задаток, внесенный лицом, не заключившим в установленном настоящей статьей порядке договор аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанного договора, не возвращается, о чём ответчику известно. В рассматриваемом случае размер задатка составил 243 004,00 руб.

С учетом изложенного, обстоятельства, свидетельствующие о недобросовестном поведении и о намеренном уклонении от заключения по результатам торгов договора аренды земельного участка, не установлены.

Руководствуясь пунктом 12 Порядка ведения реестра недобросовестных участников аукциона, утвержденного приказом Федеральной антимонопольной службы от 14.04.2015 № 247/15, комиссия Архангельского УФАС России

РЕШИЛА:

Сведения, представленные администрацией городского округа «Город Архангельск» в отношении _____, 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, не включать.

Председатель комиссии:

Члены комиссии:

