

**РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 033/РПУА/ЗК-2/2020
по обращению № 205-16-05 от 18.03.2020 г.**

о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

г. Владимир

Резолютивная часть решения оглашена 16 апреля 2020 г.

В полном объеме решение изготовлено 17 апреля 2020 г.

Комиссия Владимирского УФАС России по рассмотрению обращения комитета по управлению муниципальным имуществом и землеустройству администрации Муромского района Владимирской области исх. № 205-16-05 от 18.03.2020 об уклонении <...> от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 33:15:001701:2352, площадью 2009 кв. м., адрес: Владимирская область, р-н Муромский, МО Ковардицкое (сельское поселение), с. Панфилово, ул. Школьная, д. 95, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования — склады (извещение № 261219/0130588/04), в составе:

<...> – председателя Комиссии – начальника отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти;

<...> - члена Комиссии – главного государственного инспектора отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти;

<...> – члена Комиссии - главного специалиста – эксперта отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти;

в отсутствие лица, в отношении которого поданы сведения – <...> или законного представителя лица, о дате и времени рассмотрения сведений уведомлена надлежащим образом – заказным письмом с уведомлением (почтовый идентификатор 60003646403480),

в присутствии представителей комитета по управлению муниципальным

имуществом и землеустройству администрации Муромского района Владимирской области – <...> , действующей на основании доверенности от 31.03.2020, и <...> , действующей на основании удостоверения №5 от 11.01.2016 (председатель комитета), руководствуясь пунктом 12 Приказа 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),

УСТАНОВИЛА:

Комитет по управлению муниципальным имуществом и землеустройству администрации Муромского района Владимирской области (далее – КУМиЗ) представил в Управление Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области (далее - Владимирское УФАС России), в соответствии с пунктом 30 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), Порядком 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 ведения реестра), обращение (вх. №2078 от 23.03.2020), содержащее сведения в отношении <...>.

Обращение КУМиЗ в отношении <...> соответствует требованиям, установленным статьей 39.12 ЗК РФ, пунктами 5,6 Порядка ведения реестра.

Комиссия Владимирского УФАС России, в результате осуществления проверки представленных организатором аукциона документов, содержащих сведения, предусмотренные пунктом 5 Порядка ведения реестра, установила следующее.

На основании постановления администрации Муромского района Владимирской области от 19.12.2019 № 1179 было принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 33:15:001701:2352, площадью 2009 кв. м., адрес: Владимирская область, р-н Муромский, МО Ковардицкое (сельское поселение), с. Панфилово, ул. Школьная, д. 95. В соответствии с п. 19 ст. 39.11 ЗК РФ в общественно – политической и информационной газете «Муромский край. Документы» от 27.12.2019 № 145 (4483), на официальном сайте администрации Муромского района Владимирской области <http://muromraion.ru/> и на сайте <https://torgi.gov.ru/> (извещение № 261219/0130588/04) была размещена информация о проведении аукциона на право заключения договора аренды вышеуказанного земельного участка.

Дата и время начала приема заявок: 30.12.2019

Дата и время окончания приема заявок: 31.01.2020

Дата и время проведения аукциона: 05.02.2020.

Начальная цена – 25 000 рублей.

«Шаг аукциона» – 750 рублей.

Размер задатка – 5 000 рублей.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 33:15:001701:2352, площадью 2009 кв. м., адрес: Владимирская область, р-н Муромский, МО Ковардицкое (сельское поселение), с. Панфилово, ул. Школьная, д. 95, к участию были допущены и признаны участниками - <...> и <...> .

По результатам проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, победителем аукциона признана <...>(протокол от 05.02.2020). В протоколе об итогах аукциона от 05.02.2020 имеется подпись уполномоченного представителя <...> – <...>, действующего на основании доверенности от 17.08.2019, подтверждающая факт ознакомления с протоколом о признании <...> победителем аукциона и получением второго экземпляра на руки.

Пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, 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 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.

Победитель аукциона или единственный принявший участие в аукционе его участник признается уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка в случае, если в сроки, предусмотренные пунктом 30 статьи 39.12 ЗК РФ, он не направил уполномоченному органу подписанный экземпляр договора аренды.

В соответствии с п. 30 ст. 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 Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

<...> направлено сопроводительное письмо исх. №№ 119-16-05 от 14.02.2020 с приложением проекта договора аренды земельного участка с кадастровым номером 33:15:001701:2352 в трех экземплярах. В письме также указывалось о необходимости подписания данных проектов договоров и их направления в адрес КУМиЗ.

Согласно отчету об отслеживании отправления с почтовым идентификатором 60226730614139 вышеуказанное сопроводительное письмо с проектом договора аренды было получено адресатом 20.02.2020.

По истечении 30 дней со дня направления (до 14.03.2020) подписанный договор со стороны <...> не был представлен в КУМиЗ.

17.03.2020 КУМиЗ был составлен протокол об уклонении победителя аукциона <...> от заключения договора.

В своем обращении председатель КУМиЗ просит на основании ст. 39.12 ЗК РФ и Порядка ведения реестра включить сведения о <...> в Реестр.

Уведомлением о месте и времени рассмотрения сведений о недобросовестном участнике аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (от 25.03.2020 исх.№ 02/1308-есб) рассмотрение сведений было назначено на 3 апреля 2020 в 11.00; в том числе <...> надлежало представить во Владимирское УФАС России письменные пояснения относительно уклонения от заключения рассматриваемого договора аренды земельного участка.

03.04.2020 на рассмотрение сведений во Владимирское УФАС России от <...> каких-либо пояснений/возражений, обосновывающих отказ участника аукциона от заключения договора, не поступило. Явку не обеспечила, надлежащим образом извещена о дате и месте рассмотрения сведений (почтовый идентификатор 60003645517058, получено адресатом 02.04.2020).

КУМиЗ представил письменные пояснения (вх. №2321) о рассматриваемых обстоятельствах с приложением запрашиваемых уведомлением документов. Явку представителей не обеспечил, надлежащим образом извещен о дате и месте рассмотрения сведений (почтовый идентификатор 60003645517041, получено адресатом 30.03.2020).

Учитывая, что пояснения <...> не были направлены в антимонопольный орган, на основании пункта 11 Порядка ведения реестра Комиссией Владимирского УФАС России принято решение об отложении рассмотрения обращения КУМиЗ до 10 часов 00 минут 16.04.2020, участие посредством видеоконференции. <...> было повторно предложено направить пояснения/возражения, обосновывающие отказ <...> от заключения договора аренды земельного участка.

16.04.2020 на рассмотрении сведений <...> не участвовала, надлежащим образом извещена о дате и месте рассмотрения сведений (почтовый идентификатор 60003646403480, получено адресатом 11.04.2020), письменных пояснений не представила.

Представители КУМиЗ на рассмотрении поддержали позицию, изложенную в обращении (вх. №2078) и письменных пояснениях (вх. №2321), и считают, что имеются все основания для включения сведений о <...> в Реестр.

На вопрос членов Комиссии Владимирского УФАС России относительно возможных причин уклонения <...> от заключения договора представитель уполномоченного органа сообщила, что <...> не направляла в адрес КУМиЗ каких-либо писем, протоколов-разногласий к проекту договора аренды, то есть письменно не выражала причин отказа от подписания договора.

Вместе с тем, со слов председателя КУМиЗ <...> следует, что 05.02.2020 в день подведения итогов аукциона представитель <...> – <...> обращался за устными разъяснениями к председателю КУМиЗ, в частности ему было разъяснено на какой

адрес будут направлены проекты договора, и какие должны быть совершены действия <...> по его заключению в соответствии с земельным законодательством.

В том числе, будучи профессиональным участником в сфере земельных отношений <...>, подавая заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, была обязана изучить извещение о проведении аукциона, требования к порядку проведения аукциона, срокам и условиям заключения договора аренды земельного участка, и решить будет ли <...> участвовать в аукционе. Согласно заявке <...> на участие в аукционе, <...> обязуется:

- соблюдать условия аукциона, содержащиеся в извещении, а также порядок проведения аукциона в соответствии с действующим законодательством;

- в случае признания победителем аукциона подписать и представить договор аренды участка в КУМиЗ администрации Муромского района в течение 30 дней со дня его направления;

- заявитель согласен, что в случае его уклонения от подписания договора аренды участка, сумма внесенного задатка ему не возвращаются.

Со сведениями, изложенными в извещении о проведении аукциона, порядком проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 33:15:001701:2352, порядком внесения задатка ознакомлен и согласен.

Представители КУМиЗ отметили, что в соответствии с п. 25 ст. 39.12 ЗК РФ участнику, сделавшему предпоследнее предложение о цене предмета аукциона 05.02.2020, <...> были направлены три экземпляра подписанных проектов договора аренды земельного участка с кадастровым номером 33:15:001701:2352, по цене, предложенной победителем аукциона – 33 250, 00 рублей, заказным письмом с описью вложений по адресу, указанному в заявке на участие в аукционе (сопроводительное письмо от 18.03.2020 № 206-16-05).

23.03.2020 вышеуказанные проекты договора аренды были подписаны <...> и представлены в КУМиЗ лично.

В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» 24.03.2020 необходимый пакет документов был направлен на государственную регистрацию в управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области. 26.03.2020 была произведена государственная регистрация договора аренды (номер государственной регистрации 33:15:001701:2352-33/026/2020-1).

Исследовав имеющиеся в деле материалы, Комиссия пришла к следующим выводам.

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 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 Правительством РФ федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

Согласно пункту 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.

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 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.

Изучив все обстоятельства, связанные с уклонением <...> от заключения договора аренды земельного участка, Комиссия Владимирского УФАС России усматривает в ее действиях признаки недобросовестного поведения.

В частности, Комиссия Владимирского УФАС России учитывала следующие факты.

<...> принимала участие в аукционе и в случае несогласия с порядком его проведения, несоответствием информации, указанной Организатором аукциона, требованиям ЗК РФ, несогласием с условиями, указанными в проекте договора аренды земельного участка, имела возможность обжаловать указанные действия в антимонопольный орган.

<...> была предоставлена возможность ознакомиться со всеми условиями договора аренды земельного участка, прежде чем подать заявку на участие в аукционе. Подача <...> заявки на участие в аукционе свидетельствует о согласии участника с условиями проведения аукциона и договора, заключаемого по результатам проведения аукциона.

Любой 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 от подписания договора. ЗК РФ не предусмотрены ни возможность отказа (уклонения) от заключения договора, ни возможность внесения в него изменений вследствие осознания победителем аукциона экономической нецелесообразности договора или получения сведений о возможном противодействии со стороны третьих лиц; также 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).

<...> не направляла в адрес Организатора аукциона каких-либо запросов о разъяснении положений о проведении торгов и условий, указанных в проекте договора аренды земельного участка. После получения проектов договора аренды земельного участка для подписания <...> каких-либо писем, протоколов-разногласий к проекту договора аренды в адрес уполномоченного органа не направляла, каким-либо образом причины уклонения от заключения договора не объясняла.

Во Владимирское УФАС России пояснения по факту уклонения от заключения договора аренды от <...> также не поступили.

Уклонение от заключения договора может выражаться как в совершении целенаправленных (умышленных) действий, так и в бездействии, когда участник (победитель) торгов не совершает необходимых действий для заключения договора, то есть создает условия, влекущие невозможность его подписания.

В рассматриваемом случае бездействие <...> в части подписания договора аренды земельного участка, ведения какой-либо претензионной работы с Организатором торгов (например, о внесении изменений в проект договора; направление писем о невозможности заключения договора по объективным причинам, иное), все поведение <...>, 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).

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, и 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.

При таких обстоятельствах, оценив представленные доказательства в их взаимосвязи и совокупности, Комиссия приходит к выводу о наличии оснований для внесения сведений о <...> в Реестр.

На основании вышеизложенного, руководствуясь п. 34 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, п. 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 требованиях к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра, утв. приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15, Комиссия

РЕШИЛА:

Включить в реестр недобросовестных участников аукциона сведения о <...>, предусмотренные пунктом 29 статьи 39.12 ЗК РФ, в связи с ее уклонением от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 33:15:001701:2352, площадью 2009 кв. м., адрес: Владимирская область, р-н Муромский, МО Ковардицкое (сельское поселение), с. Панфилово, ул. Школьная, д. 95, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования — склады (извещение № 261219/0130588/04 на сайте <https://torgi.gov.ru/>), аукцион на право заключения которого был проведен 05.02.2020.

Датой включения сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении <...> считать дату размещения указанных сведений на официальном сайте Российской Федерации в информационно- телекоммуникационной сети Интернет www.torgi.gov.ru.

Председатель Комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

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