

РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 033/10/39.12-44/2024

по обращению № 163-ЭП/24 от 15.01.2024 г.

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

г. Владимир, ул. Б. Московская, д. 1

Резолютивная часть решения оглашена 07.02.2024 г.

В полном объеме решение изготовлено 08.02.2024 г.

Комиссия Владимирского УФАС России по рассмотрению сведений, поступивших от Администрации города Покров Петушинского района Владимирской области от 15.01.2024 года № 163-ЭП/24 о лице, подавшем заявку на участие в аукционе № 22000010510000000045 лот № 1 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 33:13:030101:1181, площадью 700 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Владимирская область, район Петушинский, МО город Покров (городское поселение), г. Покров, пос. Введенский, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок),

<...> уклонившегося от заключения договора аренды земельного участка, являвшегося предметом вышеуказанного аукциона,

в составе:

<...>

<...>

<...>

в отсутствие лица, в отношении которого поданы сведения – <...>

, извещенного о времени и месте рассмотрения обращения надлежащим образом заказной корреспонденцией, электронной почтой,

в присутствии представителя администрации города Покров <...>

по доверенности,

в присутствии представителя АО «ЕЭТП» <...> по доверенности,

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:

Администрацией города Покров представлено 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. №<...>от 15.01.2024), содержащее сведения в отношении <...>

Обращение Администрации города Покров в отношении <...>

соответствует требованиям, установленным статьей 39.12 ЗК РФ, пунктами 5,6 Порядка ведения реестра.

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

19.10.2023г. на сайте <https://torgi.gov.ru> Администрация города Покров Петушинского района Владимирской области разместила извещение о проведении в электронной форме открытого по составу участников аукциона на право заключение договоров аренды земельных участков для целей строительства, в соответствии с разрешенным использованием. Организатором аукциона выступает Комитет по управлению муниципальным имуществом города Покров. Аукцион проводится в соответствии с распоряжением главы Администрации города Покров от 05.09.2023 № 157-р «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков в электронной форме».

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11, 39.12 и 39.13 Земельного Кодекса Российской Федерации.

В соответствии с извещением о проведении в электронной форме аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков установлено следующее.

Предметом аукциона в электронной форме является право на заключение договора аренды земельных участков, расположенных в муниципальном образовании «Город Покров» (далее по тексту – земельные участки) по следующим лотам:

Лот №1 – земельный участок с кадастровым номером 33:13:030101:1181, площадью 700 кв.м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Владимирская область, район Петушинский, МО город Покров (городское поселение), г. Покров, пос. Введенский, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок);

Начальная цена договора купли-продажи земельных участков определена в размере их кадастровой стоимости, установленной на дату проведения аукциона, что составляет:

По лоту №1 – 7 096,95 (семь тысяч девяносто шесть) рублей 95 копеек;

Сумма задатка, равная двадцати процентам от начальной цены договора купли-продажи земельных участков составляет:

По лоту №1 – 1 419,39 (одна тысяча четыреста девятнадцать) рублей 39 копеек;

Продавец - Администрация города Покров Петушинского района Владимирской области.

Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона в сроки, предусмотренные законодательством Российской Федерации. Информация об отказе в проведении аукциона размещается в течение 3-х дней со дня принятия данного решения

на сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru. Организатор в течение 3-х дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона извещает участников аукциона о своем отказе и возвращает внесенные им задатки.

Для участия в аукционе претенденты (лично или через своего представителя) одновременно с заявкой на участие в аукционе представляют, в установленный в извещении о проведении аукциона срок, электронные образы следующих документов (документы на бумажном носителе, преобразованные в электронно-цифровую форму путем сканирования с сохранением их реквизитов), заверенных электронной подписью:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме, с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка (сохранение отсканированного документа одним файлом);

2) документ, удостоверяющий личность заявителя (у документа сканируются все листы, включая обложку, сохраненные одним файлом);

3) в случае подачи заявки представителем претендента, предъявляется надлежащим образом оформленная нотариальная доверенность на осуществление действий от имени претендента (сохранение отсканированного документа одним файлом);

4) документы, подтверждающие внесение задатка (сохранение отсканированного документа одним файлом).

Заявитель подает заявку на участие в аукционе на сайте электронной площадки <http://roseltorg.ru> в установленные в извещении срок начала и окончания приема заявок. Заявки направляются Заявителями в автоматизированной системе Оператора в форме электронных документов, подписанных с помощью электронной подписи.

Один претендент имеет права подать только одну заявку на участие в торгах.

В случае признания участника победителем аукциона сумма задатков (20 процентов от начального размера цены договора купли-продажи земельного участка) учитывается в счет платы по договору купли-продажи земельного участка. Задаток лицам, участвующим в аукционе, но не победившим в нем, возвращается в течение 3-х дней после проведения аукциона.

Срок рассмотрения заявок на участие в аукционе не может превышать три рабочих дня с даты окончания срока приема документов.

Дата, время и место определения участников: **21 ноября 2023 года в 10 час. 00 мин.** в здании Администрации города Покров по адресу: г. Покров, ул. Советская, д. 42, кб.4 (заявки и прилагаемые документы – их электронные образы выгружаются и рассматриваются уполномоченными членами комиссии).

Протокол рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе подписывается не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора аукциона, и размещается на электронной площадке не позднее чем на следующий рабочий день после дня подписания протокола. Данный протокол после размещения на электронной площадке в автоматическом режиме направляется оператором электронной площадки для размещения на официальном сайте.

Проведение аукциона назначено на 23 ноября 2023 года в 10 час. 00 мин. на электронной торговой площадке АО «Единая электронная торговая площадка» www.roseltorg.ru.

Аукцион в электронной форме проводится в день и время, указанные в извещении о проведении аукциона, путем последовательного повышения участниками начальной

договора купли-продажи земельного участка на величину равную либо кратную величине «шага аукциона». «Шаг аукциона» устанавливается Организатором в фиксированной сумме и не изменяется в течение всего аукциона.

Победителем аукциона признается участник, предложивший наибольшую цену договора купли-продажи земельного участка.

Договор купли-продажи земельного участка заключается с победителем аукциона в срок не ранее чем через десять дней со дня размещения протокола рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе в случае, если электронный аукцион признан несостоявшимся, либо протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте www.torgi.gov.ru., а также на электронной площадке <https://www.roseltorg.ru/>. По результатам проведения электронного аукциона договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора.

Протокол о результатах аукциона размещается на официальных сайтах в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Задаток, внесенный победителем аукциона, не заключившим в установленном порядке договор купли-продажи земельного участка вследствие уклонения от заключения договора, не возвращается.

Сведения о победителях аукционов, уклонившихся от заключения договора купли-продажи земельного участка, являющегося предметом аукциона, и об иных лицах, с которыми указанные договоры заключаются в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

Порядок проведения Аукциона определен статьями 39.11 - 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Владимирское УФАС России направило уведомление о поступлении обращения в соответствии с требованиями Порядка.

Согласно обращению администрации города Покров <...> не подписал договор аренды, заключаемый по итогам аукциона в электронной форме по лоту № 1, в установленный законодательством Российской Федерации срок, в связи с чем

Администрация направила сведения о <...> для включения в реестр недобросовестных участников аукциона.

<...> в рассмотрении обращения не участвовал, возражения на доводы обращения не представил.

Сведения об уведомлении <...> имеются в материалах обращения, заказные письма, направленные по адресу регистрации, получены <...>

Рассмотрев материалы обращения, Комиссия установила следующее.

В соответствии с протоколом о признании претендентов участники 22000010510000000045 лот 1 от 21.11.2023г. допущены 5 участников, один участник не допущен.

Согласно протоколу подведения итогов от 23.11.2023г. <...> предложил наибольшую цену предмета аукциона.

23.11.2023г. протокол подведения итогов размещен на сайте <https://torgi.gov.ru>.

Согласно пояснений представителя организатора торгов проект договора размещен в личном кабинете на сайте <https://torgi.gov.ru/> 27.11.2023г.

Десятидневный срок, в течение которого не допускается подписание договора аренды, установлен с 23.11.2023 г. по 03.12.2023г.

Представитель организатора торгов устно пояснил, что тридцатидневный срок подписания проекта договора начинается исчисляться по окончании установленного десятидневного срока, в течение которого не допускается подписание договора аренды, т.е. с 04.12.2023 по 03.01.2024г.

Согласно протоколу об отказе от заключения договора аренды земельного участка от 11.01.2024г. крайний срок подписаний 04.01.2024г. истек.

В течение 30 дней с момента размещения договора аренды земельного участка <...> не подписал такой договор усиленной квалифицированной электронной подписью в личном кабинете.

Доказательства, подтверждающие совершение <...> каких-либо действий, направленных на подписание договора аренды земельного участка, не представлены, Комиссией не установлены. <...> в рассмотрении обращения не участвовал, пояснения, сведения по вопросу не подписания договора аренды не представил.

Комиссии организатора торгов решила признать <...> уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка.

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 силу пункта 1 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом. Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьей 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.

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 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

В соответствии с п. 13 ст. 39.12 ЗК РФ в случае, если аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель признан участником аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня подписания протокола, указанного в пункте 9 настоящей статьи, обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене

предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

В соответствии с п. 14 ст. 39.12 ЗК РФ в случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

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.

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.

В силу пункта 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 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, в уполномоченный

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

Согласно пункту 11 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации по результатам проведения электронного аукциона не допускается заключение договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договора аренды такого участка ранее чем через десять дней со дня размещения протокола рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе в случае, если электронный аукцион признан несостоявшимся, либо протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте.

В соответствии с пунктом 12 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган обязан в течение пяти дней со дня истечения срока, предусмотренного пунктом 11 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации, направить победителю электронного аукциона или иным лицам, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, подписанный проект договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо подписанный проект договора аренды такого участка.

В силу пункта 13 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации по результатам проведения электронного аукциона договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора.

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 договоров аренды земельных участков, Комиссия Владимирского УФАС России усматривает в его действиях признаки недобросовестного поведения.

В частности, Комиссия Владимирского УФАС России учитывала следующие факты.

Гражданин <...> на рассмотрение дела о включении в реестр не явился, извещен надлежащим образом заказной корреспонденцией и по электронной почте, доводы относительно вопроса об уклонении заключения договора аренды не представил.

<...> была предоставлена возможность ознакомиться со всеми условиями договоров аренды земельного участка, прежде чем подать заявку на участие в аукционе.

Поддача <...> 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.

Учитывая, что <...> договор аренды земельного участка не пописан, оснований считать договор аренды земельного участка с кадастровым номером 33:13:030101:1181 заключенным с победителем не имеется.

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 в установленный законом срок, неисполнение требований статьи 39.12, 39.13 ЗК РФ, свидетельствует о недобросовестном поведении участника аукциона, направленном на уклонение от подписания договора.

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 его уклонением от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 33:13:030101:1181, площадью 700 кв.м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Владимирская область, район Петушинский, МО город Покров (городское поселение), г. Покров, пос. Введенский, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок),

(извещение № 22000010510000000045 лот № 1 на сайте <https://torgi.gov.ru/>),

который является победителем аукциона в соответствии с протоколом о результатах аукциона от 23.11.2023 г.

Дата проведения аукциона – 23.11.2023 года.

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.

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

Председатель Комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

