

РЕШЕНИЕ  
по делу № 06-13/18-07

город Мурманск

часть решения оглашена «05» сентября 2018 г.  
В полном объеме решение изготовлено «10» сентября 2018 г.

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия Мурманского УФАС России) в составе:

председатель комиссии Мурманского УФАС России:

Попова И.Н. – врио руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

члены комиссии Мурманского УФАС России:

Калитина Н.А. – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

Фирсова Н.М. – главный специалист-эксперт отдела контроля торгов Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области, при участии представителя Комитета имущественных отношений города Мурманска - <...> (по доверенности),

без участия общества с ограниченной ответственностью «Север-Строй», должным образом уведомленного о времени и месте рассмотрения дела, рассмотрев обращение Комитета имущественных отношений города Мурманска (далее – КИО г. Мурманска, Организатор торгов) о включении сведений в отношении общества с ограниченной ответственностью «Север-Строй» (далее – ООО «Север-Строй», Общество) в реестр недобросовестных участников аукциона, руководствуясь статьёй 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и 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, утверждённого приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15,

УСТАНОВИЛА:

14 августа 2018 года в Управление Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области от КИО г. Мурманска поступило обращение о включении сведений в отношении ООО «Север-Строй» (ИНН 5118002146, 183038, г. Мурманск, ул. Воровского, д.11, пом.9а, 10а; ИНН учредителя и лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа юридического лица: 510300265142 <...>) в реестр недобросовестных участников аукциона в связи с уклонением Общества от заключения договора аренды земельного

участка с кадастровым номером 51:20:0002400:74, расположенного в Октябрьском административном округе города Мурманска по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (номер извещения: 280518/10638207/01).

Комиссия Мурманского УФАС России, рассмотрев обращение и представленные документы, пришла к следующему.

КИО г. Мурманска проводились торги по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, извещение о проведении которых было размещено на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 30 мая 2018 года (извещение № 280518/10638207/01) (далее – торги).

Указанные торги проводились в соответствии с требованиями статьи 39.11 и статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

На торги был заявлен земельный участок площадью 4 086 кв. м, расположенный по адресу: Мурманская обл., г. Мурманск, ул. Карла Маркса, кадастровый номер <...> :20:0002400:74, категория земель: земли населенных пунктов; разрешённое использование: предприятия автосервиса, для строительства объекта предприятия автосервиса.

Согласно протоколу о результатах проведения аукциона от 29.06.2018 участников аукциона - девятнадцать, в том числе ООО «Север-Строй».

В соответствии с данным протоколом по результатам проведённых торгов победителем (участник аукциона, предложивший наибольшую цену предмета аукциона) стало ООО «Север-Строй».

Согласно части 20 статьи 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.

09 июля 2018 года законному представителю Общества <...> (доверенность от 05.06.2018) КИО г. Мурманска передал проект договора о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды от 06.07.2018 №12990 в трех экземплярах для подписания. Проект договора получен представителем Общества лично.

Согласно пункту 25 статьи 39.12 ЗК РФ, если договор купли-продажи или договор аренды земельного участка 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 установленный срок, то есть по 08.08.2018 включительно, подписанный Обществом договор, в адрес Организатора торгов представлен не был.

10 августа 2018 года ООО «Север-Строй» признано уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка (протокол об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка).

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 ЗК РФ и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона (пункт 27 статьи 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 статьи 39.12 ЗК РФ, 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.

Реестр недобросовестных участников аукциона является специальной мерой ответственности, установленной законодателем в целях обеспечения исполнения лицом принятых на себя в рамках процедуры 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 обязательств. При этом одним из последствий такого включения (в качестве санкции за допущенное нарушение) может являться ограничение прав такого лица на участие в течение установленного срока в соответствующих аукционах (влечет за собой отказ в допуске к участию в аукционах в течение двух лет согласно статье 39.12 ЗК РФ).

Таким образом, победитель аукциона признается уклонившимся от заключения договора аренда земельного участка в случае, если в сроки, предусмотренные статьей 39.12 ЗК РФ, он не подписал и не представил уполномоченному органу проект договора аренды земельного участка.

Как уже отмечалось выше, срок заключения договора о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) от 06.07.2018 №12990 - по 08.08.2018.

Исходя из положений пункта 30 статьи 39.12 ЗК РФ, Организатор торгов должен обратиться в антимонопольный орган в течение пяти рабочих дней со дня истечения 30-дневного срока для направления проекта договора аренды земельного участка, т.е. по 15 августа 2018 года включительно.

КИО г. Мурманска обратился в Мурманское УФАС России 14.08.2018, то есть в рамках срока, предусмотренного пунктом 30 статьи 39.12 ЗК РФ.

Приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 утверждён 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, в том числе требованиях к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра (далее по тексту - Порядок ведения Реестра).

В соответствии с пунктом 5 Порядка ведения Реестра орган местного самоуправления (далее - уполномоченный орган), помимо сведений, предусмотренных пунктом 29 статьи 39.12 ЗК РФ, направляет в центральный аппарат Федеральной антимонопольной службы или ее территориальный орган документы, подтверждающие факты недобросовестности участника аукциона:

- копию протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- копию протокола о результатах аукциона;
- копию документа, подтверждающего передачу (направление) победителю аукциона проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для его подписания;
- 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, а также договора о комплексном освоении территории в случае предоставления земельного участка в аренду для указанной цели (например, составленный организатором аукциона протокол об уклонении победителя аукциона от заключения договора, в котором содержатся сведения о месте, дате и времени его составления).

Протокол об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка составлен КИО г. Мурманска 10 августа 2018 года.

Таким образом, Организатором торгов представлены документы, предусмотренные пунктом 5 Порядка ведения Реестра, а именно: свидетельствующие об уклонении ООО «Север-Строй» от заключения договора аренды о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли).

Как следует из письменных пояснений Общества, после получения подписанных КИО г. Мурманска экземпляров договора аренды организация, с которой ООО «Север-Строй» планировало подписать дистрибьюторский договор, от подписания договора отказалась. В результате этого инвестор, на чьи средства Общество планировало строительство и эксплуатацию дилерского центра, также отказался от подписания договора. Таким образом, подписание и приобретение в аренду земельного участка, в отношении которого проводились торги, стало экономически нецелесообразно для ООО «Север-Строй». Уведомить Организатора торгов об отсутствии намерения подписать договор аренды Общество не смогло по причине занятости руководства урегулированием возникших трудностей.

Проанализировав пояснения Общества, изучив обстоятельства дела, Комиссия Мурманского УФАС России приходит к выводу, что ООО «Север-Строй» не совершило каких-либо действий, направленных на заключение договора, а именно: не подписало своевременно экземпляры договора.

Кроме того, из письменных пояснений Общества прямо следует, что подписание договора ООО «Север-Строй» посчитало нецелесообразным.

Лицо, принимающее участие в торгах, подавая заявку на участие в аукционе, должно осознавать все связанные с таким участием риски и возможность наступления для него неблагоприятных последствий в случае уклонения от заключения договора в дальнейшем.

Уклонение от заключения договора может выражаться как в совершении действий, осуществленных с указанной целью, так и в их совершении по неосторожности, либо в бездействии, когда участник торгов по небрежности не принимает необходимых мер по соблюдению норм и правил, необходимых для заключения договора, чем создает условия, влекущие невозможность подписания договора.

Комиссия Мурманского УФАС России полагает, что факт уклонения ООО «Север-Строй» от заключения договора, выразившийся в не подписании договора в установленный срок, свидетельствует о совершении Обществом недобросовестных действий.

Комиссия Мурманского УФАС России пришла к выводу о наличии доказательств уклонения ООО «Север-Строй» от заключения договора аренды земельного участка.

Данный вывод основан на том, что Обществом не предпринимались попытки направления подписанных экземпляров рассматриваемого договора аренды в адрес КИО г. Мурманска, что указывает на наличие признаков недобросовестности в действиях ООО «Север-Строй».

Комиссия Мурманского УФАС России по результатам рассмотрения представленных информации и документов, приходит к выводу, что в соответствии со статьей 39.12 ЗК РФ сведения в отношении ООО «Север-Строй» подлежат включению в реестр недобросовестных участников аукциона.

Включение Общества в реестр недобросовестных участников аукциона не подавляет экономическую самостоятельность и инициативу Общества, не ограничивает чрезмерно его право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещённой законом экономической деятельности, а также право частной собственности и в данном случае не препятствует осуществлению хозяйственной деятельности Общества.

Комиссия Мурманского УФАС России, руководствуясь статьёй 39.12 ЗК РФ и 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,

РЕШИЛА:

1. В связи с уклонением общества с ограниченной ответственностью «Север-Строй» от заключения договора аренды земельного участка, в результате проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (номер извещения: 280518/10638207/01) включить сведения в отношении общества с ограниченной ответственностью «Север-Строй» (ИНН 5118002146, 183038, г. Мурманск, ул. Воровского, д.11, пом.9а, 10а; ИНН учредителя и лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа юридического лица: 510300265142 <...>) в Реестр недобросовестных участников аукциона сроком на 2 (два) года.

2. Датой включения сведений в отношении общества с ограниченной ответственностью «Север-Строй» в реестр недобросовестных участников аукциона считать дату размещения указанных сведений на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Решение может быть обжаловано в судебном порядке.

Председатель комиссии  
Мурманского УФАС России:  
И.Н. Попова

Члены комиссии  
Мурманского УФАС России:  
Н.А. Калитина  
Н.М. Фирсова