

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению обращений о включении (об отказе во включении) сведений об участнике 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 реестр недобросовестных участников такого (таких) аукциона (аукционов) (**Приказ Оренбургского УФАС России № 13 от 14.01.2016 (далее – Комиссия) в составе:**

Председателя Комиссии – заместителя руководителя Управления - начальник отдела антимонопольного и рекламного контроля, общественных связей Оренбургского УФАС России –.; членов Комиссии:

в отсутствие представителя заявителя – администрации МО Новосергиевский район Оренбургской области (далее – Администрация МО Новосергиевский район, заявитель), о дате и времени рассмотрения сведений заявитель уведомлен, представлено ходатайство о рассмотрении обращения в отсутствие представителей от 05.06.2018;

в отсутствие представителя лица, в отношении которого поданы сведения – ИП, главы крестьянско-фермерского хозяйства, на рассмотрение не явился, о дате и времени рассмотрения сведений уведомлено (почтовое уведомление о вручении от 08.06.2018 г.);

рассмотрев обращение администрации МО Новосергиевский район внесении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о победителе аукциона ИП, главы крестьянско-фермерского хозяйства, в связи с уклонением от подписания договора аренды земельного участка,

УСТАНОВИЛА:

21.05.2018 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области поступило обращение администрации МО Новосергиевский район (вх. № 3687) о внесении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о победителе аукциона – ИП, главы крестьянско-фермерского хозяйства (далее – ИП.), в связи с уклонением от заключения договора аренды земельных участков из земель населенных пунктов, расположенных на территории Новосергиевского района Оренбургской области, право на заключение которого разыграно на аукционе (извещение № 050318/0178633/01 от 05.04.2018 г.) – лот № 3.

Обращение администрации МО Новосергиевский район о внесении в отношении ИП. сведений в реестр недобросовестных участников аукциона соответствует требованиям, установленным статьей 39.12 Земельного кодекса от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ), п. 5, 6 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 требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра, утвержденного Приказом ФАС России № 247/15 от 14.04.2015 г. (далее – Порядок ведения реестра недобросовестных участников аукциона).

Администрацией МО Новосергиевский район для включения в реестр недобросовестных участников аукциона (извещение № 050318/0178633/01 от 05.03.2018 г.) – лот № 3), далее - Аукцион) – ИП. были представлены сведения и документы:

1) Лицо –, ИНН ; место жительства::

2) копия протокола № 24 рассмотрения заявок на участие в Аукционе, дата указанного протокола– 02.04.2018;

3) копия протокола № 24/1 проведения открытого Аукциона, дата указанного протокола – 02.04.2018 г., в соответствии с которым Индивидуальный предприниматель, глава крестьянского (фермерского) хозяйства признан победителем аукциона по лоту № 3 – на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер <...> :19:0000000:3257, адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, р-н Новосергиевский, п. Новосергиевка, площадь: 3146 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: обслуживание автотранспорта (группа 3), с ценою контракта – 2 646 624,00 рублей;

4) копия сопроводительного письма № 01-01-09-1532 от 16.04.2018 г. в адрес победителя Аукциона ИП. с приложением оригинала почтового уведомления (с отметкой о вручении 25.04.2018), подтверждающего направление проекта договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для его подписания;

5) документы, свидетельствующие об уклонении победителя Аукциона от заключения договора аренды земельного участка:

- справка №01-01-09-1879 от 15.05.2018 об отсутствии оплаты ИП. арендной платы земельного участка (лот №3) по итогам Аукциона от 05.03.2018;

- протокол №24/2 о признании победителя Аукциона уклонившимся от заключения договора аренды земель населенных пунктов от 17.05.2018;

6) копия аукционной документации (извещение №050318/0178633/01 от 05.03.2018);

7) копии документов ИП.: заявка на участие в Аукционе победителя от 23.03.2018, платежное поручение № 33 от 22.03.2018 г. о внесении задатка за участие в аукционе на землю, паспорт <...> согласие на обработку

персональных данных физлиц.

Как следует из обращения администрации МО Новосергиевский район 02.04.2018 согласно протоколу №24 рассмотрения заявок на участие в Аукционе по лоту №3 поступили, были допущены к участию и признаны участниками Аукциона 4 (четыре) заявки, в т.ч. заявка ИП Кулешова Ю.В.

Согласно протоколу № 24/1 проведения открытого Аукциона от 05.04.2018 победителем Аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер <...> :19:0000000:3257 по лоту № 3 признан участник №2 ИП

16.04.2018 заявитель направил для подписания в адрес ИП . 3 (три) экземпляра проекта договора. По истечению 30-дневного срока на предоставление победителем подписанного договора аренды земельного участка – ИП. указанный договор в администрацию МО Новосергиевский район представлен не был.

17.05.2018 Комиссией по проведению аукционных торгов по продаже права на заключение договоров аренды из земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Новосергиевского района Оренбургской области составлен протокол № 22/2 о признании победителя Аукциона ИП уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 56:19:0000000:3257 (№ извещения 050318/0178633/01) по лоту № 3 и направлении сведений в Оренбургское УФАС России для включения в реестр недобросовестных участников.

Рассмотрение обращения заявителя администрации МО Новосергиевский район назначено на 04.06.2018 в 11 ч. 30 мин.

В соответствии с требованиями п. 9 Порядка ведения реестра недобросовестных участников аукциона заявителю и ИП. были направлены уведомления о времени и месте рассмотрения обращения (исх. № 5190 от 28.05.2018, № 5189 от 28.05.2018), с предложением представить в адрес Оренбургского УФАС России письменные пояснения о причинах уклонения от заключения договора аренды земельного участка по результатам Аукциона с приложением подтверждающих документов (при наличии).

До начала рассмотрения обращения администрации МО Новосергиевский район в адрес Оренбургского УФАС России поступили документы:

- ходатайство администрации МО Новосергиевский район о рассмотрении обращения в отсутствие представителя (вх. №3924 от 29.05.2018) и включении ИП., главу КФХ – победителя по лоту № 3 в реестр недобросовестных участников.

Исследовав материалы дела, ходатайство заявителя, Комиссия пришла к выводу об отложении рассматриваемого обращения, для надлежащего

извещения ИП . о дате и времени рассмотрения дела.

Рассмотрение обращения заявителя администрации МО Новосергиевский район было отложено на 18.06.2018 на 10 ч. 30 мин.

В соответствии с требованиями п. 9 Порядка ведения реестра недобросовестных участников аукциона заявителю и ИП. были направлены уведомления о времени и месте рассмотрении обращения (исх. № 5487 от 04.06.2018 № 5488 от 04.06.2018), с предложением представить в адрес Оренбургского УФАС России письменные пояснения о причинах уклонения от заключения договора аренды земельного участка по результатам Аукциона с приложением подтверждающих документов (при наличии).

До начала рассмотрения обращения администрации МО Новосергиевский район в адрес Оренбургского УФАС России поступили документы:

- ходатайство администрации МО Новосергиевский район о рассмотрении обращения в отсутствие представителя (вх. № 4122 от 06.06.2018) и включении ИП., главу КФХ – победителя по лоту № 3 в реестр недобросовестных участников.

Представитель ИП . на рассмотрение не явился, Комиссия приходит к выводу о возможности рассмотрения обращения в отсутствие ИП. (почтовое уведомление с отметкой о вручении 08.06.2018).

Исследовав материалы дела, ходатайства и пояснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

Организатором торгов - администрацией Новосергиевского района, на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено информационное сообщение № 050318/0178633/01 от 05.03.2018 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов, расположенных на территории Новосергиевского района Оренбургской области, в частности лот № 3: Земельный участок, кадастровый номер <...> :19:0000000:3257, адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, р-н Новосергиевский, п. Новосергиевка, площадь: 3146 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: обслуживание автотранспорта (группа 3). Обременение: нет. Начальная цена ежегодного размера арендной платы: 91200,00 руб. Шаг аукциона: 2736,00 руб. Размер задатка: 18240,00 руб. Срок аренды: 10 лет. В составе извещения присутствуют также образцы документов, в т.ч. заявка на участие в аукционе (приложение №1), договор аренды земель сельскохозяйственного назначения (приложение №2).

Прием заявок на участие в аукционе осуществлялся с 06.03.2018 по 30.03.2018. Дата и время проведения аукциона – 05.04.2018.

Согласно Протоколу о рассмотрении заявок на участие в открытом аукционе от 02.04.2018 на участие в аукционе по лоту № 3 поступили и были допущены 4 (четыре) заявки: от ., ИП . главы КФХ, ., ., которые были рассмотрены Комиссией и допущены к участию в Аукционе.

Согласно п.1.6. протокола № 24/1 от 05.04.2018 проведения открытого Аукциона победителем Аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 56:19:0000000:3257 по лоту № 3 признан участник №2 – ИП ., предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы - 2 646 624,00 (два миллиона шестьсот сорок шесть тысяч шестьсот двадцать четыре) руб. 00 коп. Победитель с решением ознакомлен, в п.1.6 протокола № 24/1 проведения открытого Аукциона присутствует подпись ИП КФХ.

В соответствии с п. 20 ст. 39.12 ЗК РФ уполномоченный орган направляет победителю аукциона три экземпляра подписанного проекта договора купли - продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона.

На рассмотрение Комиссии Оренбургского УФАС России по рассмотрению обращений организатором торгов представлено сопроводительное письмо о направлении проекта договора аренды земельного участка, заключаемого по результатам проведения Аукциона – лот № 3 в 3 экземплярах (исх. № 01-01-09-1532 от 16.04.2018), с приложением подтверждающих направление документов: оригинал почтового уведомления, с отметкой о вручении 25.04.2018. Письму с уведомлением о вручении присвоен трек-номер <...> . Согласно сведениям электронного сервиса «Отслеживание почтовых отправлений» вышеуказанное сопроводительное письмо получено адресатом 28.04.2018.

Таким образом, администрация МО Новосергиевский район исполнило требования п. 20 ст. 39.12 ЗК РФ.

Согласно 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 п.п. 13, 14 или 20 настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня направления им уполномоченным органом проекта указанного договора, а в случае, предусмотренном п. 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 пп. 1 - 3 п. 29 настоящей статьи, в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

По истечении 30 дней подписанные экземпляры договоров со стороны ИП . не представлены в уполномоченный орган.

17.05.2018 Организатором торгов составлен протокол № 24/2 об уклонении победителя аукциона ИП . от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 56:19:0000000:3257 по результатам Аукциона по лоту № 3.

Сведения о заключении договора аренды земельного участка между администрацией МО Новосергиевский район и ИП . на момент рассмотрения дела в Оренбургском УФАС России не представлены.

Администрация МО Новосергиевский район в своем ходатайстве (вх. № 4122 от 06.06.2018), направленном в адрес Оренбургского УФАС России настаивает на включении ИП ., главы КФХ в реестр недобросовестных участников.

Учитывая изложенное, бездействие ИП ., глава КФХ свидетельствует о ненадлежащем исполнении им своих обязанностей как победителя торгов и о непринятии всех возможных и своевременных мер по подписанию договора аренды земельного участка, а также своевременному урегулированию появившихся претензий Администрации МО Новосергиевский район. Кроме того, победитель аукциона не принял надлежащих мер для исключения возможности наступления для него неблагоприятных последствий, предусмотренных п. 27 ст. 39.12 ЗК РФ. В совокупности описанные обстоятельства и факты свидетельствуют о пренебрежительном отношении ИП ., глава КФХ к возникшим между ним и администрацией МО Новосергиевский район правоотношениям.

При решении вопроса о включении или не включении в реестр недобросовестных участников важную роль играют обстоятельства, послужившие причиной нарушения: уклонение от заключения договора аренды земельного участка.

Основанием для включения в реестр недобросовестных участников аукциона является уклонение лица от заключения договора, которое предполагает недобросовестное поведение.

Статьей 401 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 ИП . глава КФХ от заключения договора аренды земельного участка, Комиссия Оренбургского УФАС России усматривает признаки недобросовестного поведения

участника и победителя Аукциона – ИП глава КФХ.

В частности, Комиссией Оренбургского УФАС России учтены следующие факты:

- 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 предусмотрена возможность отказа (уклонения) от заключения договора вследствие осознания победителем аукциона экономической нецелесообразности договора, возникновения финансовых трудностей;

- ИП была предоставлена возможность ознакомиться со всеми условиями договора аренды земельного участка, прежде чем подать заявку на участие в торгах. Подача же заявки на участие в торгах свидетельствует о согласии участника с условиями договора, заключаемого по результатам проведения аукциона; об ознакомлении с документацией о проведении аукциона и порядке его проведения;

- ИП не обжаловал действия Организатора торгов (содержание документации) до подведения итогов аукциона;

- ИП ., глава КФХ не направлял в адрес Организатора торгов каких-либо запросов о разъяснении положений документации о проведении торгов и условий, указанных в проекте договора аренды земельного участка. После получения проекта договора аренды земельного участка для подписания не предприняло никаких мер для его подписания; каких-либо писем, протоколов разногласий к проекту договора аренды в адрес уполномоченного органа, Организатора торгов не направлял, каким-либо образом причины уклонения от заключения договора не объяснил.

При рассмотрении вопроса о недобросовестности действий участника аукциона уполномоченный орган не должен ограничиваться формальным установлением факта нарушения требований ЗК РФ, и обязан всесторонне исследовать все обстоятельства дела, дав оценку существенности нарушения, степени вины участника, ущерб, нанесенному организатору аукциона.

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.

Таким образом, в рассматриваемом случае бездействие ИП Кулешова Ю.В., главы КФХ в части подписания договора аренды земельного участка, ведения какой-либо претензионной работы с Организатором торгов

(например, инициатива 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), причинение экономического ущерба в результате незаключения данного договора (неполучения арендных платежей, размер которых формировался на торгах).

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, 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.

В соответствии с 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](#) настоящей статьи и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 39.12 ЗК РФ, п. 12 Порядка ведения реестра недобросовестных участников аукциона, Комиссия

РЕШИЛА:

Включить 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 сведения, представленные администрацией МО

Новосергиевский район Оренбургской области в отношении Индивидуального предпринимателя _____, главу крестьянского (фермерского) хозяйства, в связи с его уклонением от заключения договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 56:19:0000000:3257 (извещение о проведении торгов (открытый аукцион) на сайте www.torgi.gov.ru № 50318/0178633/01 от 05.03.2018), аукцион на право заключения которого был проведен 05.04.2018.

Датой включения сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении Индивидуального предпринимателя _____, главы крестьянского (фермерского) хозяйства () считать дату размещения указанных сведений на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет www.torgi.gov.ru.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения.