

РЕШЕНИЕ

о включении в реестр недобросовестных участников аукциона

24 января 2018 года
Петрозаводск

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:

<...>

рассмотрев сведения, направленные Государственным казенным учреждением Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» (исх. № 27395 с 12.01.2018, вх. № 108 от 12.01.2018, далее - Учреждение) в отношении <...> (ИНН .. вследствие отказа от заключения договора аренды земельного участка и земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :18:0010802:74, площадь 750 кв.м, местоположение: Российская Федерация, Республика Карелия, Лоухский район, Лоухское городское поселение, пгт Лоухи, ул. Пановский вид разрешенного использования «индивидуальные малоэтажные жилые дома с общим количеством этажей не более трех, включая мансардный этаж, и части таких домов, предназначенные для проживания одной семьи с придомовыми участками, предназначенными, в том числе, для ведения личного подсобного хозяйства, территориальная зона – Ж-1. Жилая зона малоэтажной застройки индивидуальными жилыми домами» (извещение о проведении торгов № 121017/18283703/02 от 12.10.2017 (открытый аукцион) на сайте www.torgi.gov.ru, лот №9) для включения в реестр недобросовестных участников аукциона,

в отсутствие представителя лица, в отношении которого поданы сведения (<...>), в дату и времени рассмотрения сведений уведомлен телефонограммой № 05 с 18.01.2018),

в присутствии представителя Учреждения – <...> (доверенность б/н от 19.01.2018);

УСТАНОВИЛА:

Учреждением для включения в реестр недобросовестных участников аукциона были представлены:

1. сведения в отношении участника аукциона - <...>:

адрес регистрации: Республика Карелия, «...»;

2) ИНН «...»;

3) дата протокола о рассмотрении заявок на участие в открытом аукционе

15.11.2017;

4) дата проведения аукциона – 21.11.2017, дата протокола о проведении открытого аукциона – 21.11.2017 (извещение № 121017/18283703/02 от 12.10.2017 (открытый аукцион) на сайте www.torgi.gov.ru, лот №9).

Уведомлением о месте и времени рассмотрения сведений о недобросовестном участнике аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (от 15.01.2018 исх. № 04-51/02-2018/93) рассмотрение сведений было назначено на 24.01.2018 в 10 часов 30 минут; Ж. надлежало представить письменные пояснения относительно уклонения от заключения договора аренды рассматриваемого земельного участка.

На момент рассмотрения сведений - 24.01.2018 - в Карельское УФАС России о <...>. каких-либо пояснений/возражений, обосновывающих отказ от заключения договора, не поступило; также <...> не заявлял ходатайств об отложении рассмотрения сведений на более поздний срок.

В ходе рассмотрения представленных документов, Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.

На официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено информационное сообщение 121017/18283703/02 от 12.10.2017 о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных в Лоухском муниципальном районе (лот № 9).

Организатор торгов - Государственное казенное учреждение Республики Карелия «Управление земельными ресурсами».

Основание проведения аукциона - Распоряжение Государственного комитета Республики Карелия по управлению государственным имуществом организации закупок от 09.10.2017 г. № 2739/20р, от 10.10.2017 № 2754/20р.

Прием заявок осуществлялся в период с 13.10.2017 по 13.11.2017.

Дата и время проведения аукциона – 21.11.2017.

Характеристика предмета аукциона, в отношении которого рассматриваются сведения:

Предмет аукциона: право заключения договора аренды земельного участка и земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер **10:18:0010802:74**, площадь 750 кв. м, местоположение: Российская Федерация, Республика Карелия, Лоухский район, Лоухское городское поселение, пгт Лоухи, ул. Пановский вид разрешенного использования: «индивидуальные малоэтажные жилые дома общим количеством этажей не более трех, включая мансардный этаж, и части таких домов, предназначенные для проживания одной семьи с придомовыми участками, предназначенными, в том числе, для ведения личного подсобного хозяйства, территориальная зона - Ж-1. Жилая зона малоэтажной застройки индивидуальными жилыми домами».

Ограничения и обременения: установлены ограничения и особые условия

использования земельного участка в связи с его расположением в прибрежно защитной полосе и водоохранной зоне водного объекта, предусмотренные с 65 Водного кодекса Российской Федерации.

Местоположение земельного участка: Карелия Респ, Лоухский р-н, Лоухи пг Панова ул.

Площадь земельного участка: 750 кв.м.

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка: начальный размер годовой арендной платы: 6 684 руб.

«Шаг аукциона», который остается неизменным на протяжении всего аукциона: 201 руб.

Сумма задатка, вносимого для участия в аукционе: 1 337 руб.

Срок аренды земельного участка - 20 лет (9 лот).

Согласно Протоколу о рассмотрении заявок на участие в открытом аукционе от 15.11.2017 на участие в аукционе по лоту № 9 поступили и были допущены две заявки: от <...>... и <...>., которые были рассмотрены Комиссией.

Согласно п. 6 Протокола о проведении открытого аукциона от 21.11.2017 победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...>:18:0010802:74, с ценой 39045,00 (Тридцать девять тысяч сорок пять) руб. в год, признан участник № 2 <...>....

Данный протокол с момента его подписания приобрел юридическую силу является документом, удостоверяющим право <...> на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :18:0010802:74, по цене 39045,00 (Тридцать девять тысяч сорок пять) руб. в год (пункт 7 Протокола).

Учреждением направлено <...> сопроводительное письмо (исх. № 23991/12.4-21 с 29.11.2017) с приложением проекта договора аренды земельного участка в 4-экземплярах. В письме также указывалось, что в соответствии с пунктом 1 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) проект договора должен быть подписан и представлен в ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» не позднее чем в течение тридцати дней со дня направления проекта указанного договора.

Проект договора направлен в адрес <...> заказным письмом без уведомления вручении по адресу регистрации, указанному им в заявке на участие в аукционе от 17.11.2017 («...»).

Заказному письму присвоен трек-номер <...> . Согласно сведениям электронного сервиса «Отслеживание почтовых отправлений» вышеуказанное сопроводительное письмо получено адресатом 05.07.2017.

Таким образом, по истечении 30 дней подписанный договор со стороны <...> н

был предоставлен в Учреждение.

11.01.2018 Министерством имущественных и земельных отношений Республик Карелия (уполномоченный орган) совместно с ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» (Организатор торгов) был составлен Протокол об уклонении победителя аукциона от заключения договора.

На рассмотрении сведений представитель Учреждения настаивал на включении <...> в реестр недобросовестных участников аукциона.

В соответствии с пунктом 21 статьи 39.12 ЗК РФ, организатором торгов удержана (не возвращен) задаток в размере 1 337 руб., внесенный <...>...

Порядок проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося 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 [2](#) настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня направления и уполномоченным органом проекта указанного договора, а в случае предусмотренном [пунктом 24](#) настоящей статьи, также проекта договора комплексном освоении территории не подписали и не представили 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, уполномоченным 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 аукциона уклонившихся от заключения договора купли-продажи или договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона, и об иных лицах, которыми указанные договоры заключаются в соответствии с [пунктом 13](#), [14](#) и [20](#) настоящей статьи и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

Приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 утвержден 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 требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра (далее Порядок).

Обращение Учреждения (вх. № 108 от 12.01.2018) о внесении в отношении <...

сведений в реестр недобросовестных участников аукциона соответствует требованиям, установленным статьей 39.12 ЗК РФ, Порядком ведения реестра недобросовестных участников аукциона (утв. Приказом ФАС России с 14.04.2015 № 247/15).

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 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 Карельского УФАС России усматривает признаки недобросовестного поведения участника аукциона – <...>

В частности, Комиссией Карельского УФАС России учтены следующие факты:

- <...> была предоставлена возможность ознакомиться со всеми условиями договора аренды земельного участка, прежде чем подать заявку на участие в торгах. Подача <...> 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;

- <...> не обжаловал действия Организатора торгов (содержание документации) до подведения итогов 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 предусмотрена возможность отказа (уклонения) от заключения договора вследствие осознания победителем аукциона экономической нецелесообразности договора, возникновения финансовых трудностей.

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 направлял в адрес Организатора торгов каких-либо запросов

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 предпринял никаких мер для его подписания; каких-либо писем, протоколов разногласий к проекту договора аренды в адрес уполномоченного органа либо Организатора торгов не направлял, каким-либо образом причин 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, ущерба, 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.

В рассматриваемом случае бездействие <...> в части подписания договора аренды земельного участка, ведения какой-либо претензионной работы 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 (уклонение от заключения), экономического ущерба, причиненного Российской Федерации 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 предотвращению злоупотреблений в сфере проведения торгов по аренде государственного имущества, а, следовательно, является механизмом защиты организатора 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.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 39.12 ЗК РФ, пунктом 1 Порядка ведения реестра недобросовестных участников аукциона, Комиссии Карельского УФАС России,

РЕШИЛА:

Включить в реестр недобросовестных участников аукциона сведения о <...> (ИНН <...>), предусмотренные пунктом 29 статьи 39.12 ЗК РФ, в связи с его уклонением от заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :18:0010802:74, площадь 750 кв.м местоположение: Российская Федерация, Республика Карелия, Лоухский район, Лоухское городское поселение, пгт Лоухи, ул. Панова, вид разрешенного использования «индивидуальные малоэтажные жилые дома общим количеством этажей не более трех, включая мансардный этаж, и части таких домов предназначенные для проживания одной семьи с придомовыми участками предназначенными, в том числе, для ведения личного подсобного хозяйства территориальная зона – Ж-1. Жилая зона малоэтажной застройки индивидуальными жилыми домами» (извещение о проведении торгов № 121017/18283703/02 от 12.10.2017 (открытый аукцион) на сайте www.torgi.gov.ru, лот №9), аукцион на право заключения которого был проведен 21.11.2017.

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

Заместитель
председателя Комиссии

...

Члены Комиссии

...

...

Примечание: В соответствии с пунктом 33 статьи 39.12 ЗК РФ внесение сведений о лицах, указанных в [пункте 27](#) данной статьи, в реестр недобросовестных участников аукциона ил

содержание этих сведений в реестре недобросовестных участников аукциона, равно как неисполнение действий, предусмотренных [пунктом 32](#) данной статьи, могут быть обжалованы заинтересованным лицом в судебном порядке.