

## РЕШЕНИЕ

РНУ № 3-01-05/06-2021

«28» июня 2021 года  
Урицкого, 127

г. Пенза, ул.

Комиссия Пензенского УФАС России по рассмотрению обращений о включении сведений 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 в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Комиссия, Комиссия Управления) в составе:

- П<...> – заместителя председателя Комиссии, заместителя руководителя управления;

- К<...> - члена Комиссии, начальника отдела контроля органов власти;

- Ф<...> – члена Комиссии, главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти;

при участии:

представителя организатора торгов - главы администрации Новошаткинского сельсовета Камешкирского района Пензенской области З<...> (выписка из ЕГРЮЛ);

лица, уклонившегося от заключения договора – Ф<...> (лично);

рассмотрев обращение администрации Новошаткинского сельсовета Камешкирского района Пензенской области (ул. Гагарина, д. 6, с. Новое Шаткино, Камешкирский район, Пензенская область, 442465, ИНН 5816004390, ОГРН 1115803001489) о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении Ф<...>, в связи с уклонением Ф<...> от заключения договора по итогам открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 58:11:0400101:284 (лот № 1 извещение № 180321/1041400/01 от 18.03.2021, размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

УСТАНОВИЛА:

15.06.2021 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области поступило обращение администрации Новошаткинского сельсовета Камешкирского района Пензенской области (ул. Гагарина, д. 6, с. Новое Шаткино, Камешкирский район, Пензенская область, 442465, ИНН 5816004390, ОГРН 1115803001489) о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении Ф<...>, в связи с уклонением Ф<...> от заключения договора по итогам открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 58:11:0400101:284 (лот № 1 извещение № 180321/1041400/01 от 18.03.2021, размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) (далее по тексту – аукцион).

Администрацией Новошаткинского сельсовета Камешкирского района Пензенской области для включения в реестр недобросовестных участников аукциона были представлены:

1. Сведения в отношении лица, уклонившегося от заключения договора аренды земельного участка – Ф<...>:
  - сведения о месте нахождения лица: ул. Садовое кольцо, д. 12, п. Мичуринский, Пензенский район, Пензенская область, 440505;
  - идентификационный номер налогоплательщика: ИНН 583807059563.
2. Дата проведения аукциона: 23.04.2021 (лот № 1 извещение № 180321/1041400/01 от 18.03.2021, размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).
3. Копия Протокола рассмотрения заявок от 20.04.2021 № 180321/1041400/01.
4. Копия Протокола о результатах аукциона 23.04.2021 б/н.
5. Копия документа, подтверждающего направление в адрес победителя торгов проекта договора купли-продажи.
6. Копия отчета об отслеживании почтового отправления.
7. Копия протокола об уклонении победителя аукциона от заключения договора купли-продажи земельного участка от 09.06.2021 б/н.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 18.06.2021 № 2041-3 назначено и проведено 28.06.2021 в 14 часов 00 минут.

На заседании Комиссии Управления 28.06.2021 Ф<...> пояснил, что после подачи заявки на участие в аукционе обратился в администрацию Новошаткинского сельсовета Камешкирского района Пензенской области за осмотром земельного участка. Администрацией было отказано в ознакомлении с земельным участком.

Ф<...> самостоятельно произведен осмотр земельного участка с

кадастровым номером 58:11:0400101:284.

Впоследствии, после проведения аукциона Ф<...> установлено, что ранее произведен осмотр иного земельного участка, не являющегося предметом договора, что послужило основанием для отказа от заключения договора.

Таким образом, по мнению Ф<...>, Администрация ввела его в заблуждение относительно расположения земельного участка, в связи с чем, договор купли-продажи земельного участка не заключен.

На заседании Комиссии Управления 28.06.2021 представитель администрации Новошаткинского сельсовета Камешкирского района Пензенской области с доводами Ф<...> не согласился, при этом указал, что Ф<...> за ознакомлением с предметом торгов в администрацию Новошаткинского сельсовета Камешкирского района Пензенской области не обращался.

В установленный срок победителем аукциона – Ф<...> договор купли-продажи земельного участка не подписан, в связи с чем Ф<...> признан уклонившимся от заключения договора.

По результатам анализа представленных документов и пояснений, Комиссией Управления установлено следующее.

18.03.2021 на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) администрацией Новошаткинского сельсовета Камешкирского района Пензенской области размещено извещение № 180321/1041400/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, а именно:

Лот № 1

Кадастровый номер: 58:11:0400101:284.

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

Вид разрешенного использования: сельскохозяйственное использование.

Местоположение: Пензенская область, Камешкирский район, Новошаткинский сельсовет.

Площадь: 108 796 кв. м.

Начальная цена: 72 640 руб.

По указанному земельному участку ограничений в использовании и обременений правами третьих лиц нет.

Согласно Протоколу рассмотрения заявок от 20.04.2021 на участие в аукционе на право заключения договора купли-продажи земельного участка

по Лоту № 1 поданы и признаны соответствующими заявки 2 (двух) претендентов.

В соответствии с Протоколом о результатах аукциона от 23.04.2021 победителем аукциона по Лоту № 1 признан Ф<...> с ценовым предложением 87 894,40 руб.

Пунктом 20 статьи 39.12 Земельного кодекса российской Федерации (далее – ЗК РФ) предусмотрено, 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.

В соответствии с требованиями, установленными пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ, 27.04.2021 администрацией Новошаткинского сельсовета Камешкирского района Пензенской области посредством почтовой связи заказным письмом в адрес Ф<...> направлены протокол о результатах аукциона от 23.04.2021 и три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи.

Согласно отчету об отслеживании почтового отправления (идентификационный номер 44245052195654) вышеуказанные протокол и проект договора 08.05.2021 вручены Ф<...>.

Согласно пункту 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 Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных

участников аукциона.

Таким образом, Ф<...> надлежало подписать и направить в адрес администрации Новошаткинского сельсовета Камешкирского района Пензенской области подписанные экземпляры договора купли-продажи земельного участка в срок до 27.05.2021 (включительно).

В указанный срок Ф<...> договор купли-продажи земельного участка не подписан, в администрацию Новошаткинского сельсовета Камешкирского района Пензенской области не представлен.

Согласно протоколу от 09.06.2021 Ф<...> признан уклонившимся от заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 58:11:0400101:284.

На момент обращения администрации Новошаткинского сельсовета Камешкирского района Пензенской области о включении сведений в отношении Ф<...> в реестр недобросовестных участников аукциона договор последним не подписан.

По состоянию на дату рассмотрения сведений о включении в реестр недобросовестных участников аукциона о Ф<...> доказательства подписания со стороны победителя по лоту № 1 рассматриваемого аукциона договора купли - продажи земельного участка отсутствуют.

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, Порядок ведения реестра недобросовестных участников аукциона).

В соответствии с пунктом 4 Порядка, сведения, предусмотренные пунктом 29 статьи 39.12 ЗК РФ (далее – сведения), за исключением сведений, указанных в подпункте 4 пункта 29 статьи 39.12 ЗК РФ, направляются территориальным органом федерального органа исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления в соответствующий территориальный орган Федеральной антимонопольной службы.

Согласно пункту 5 Порядка ведения реестра недобросовестных участников аукциона, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, указанный в пункте 4 настоящего Порядка, помимо сведений направляет в центральный аппарат Федеральной антимонопольной службы или ее территориальный орган документы,

подтверждающие факты недобросовестности участника аукциона (далее – документы):

- 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 договор 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).

Обращение администрации Новошаткинского сельсовета Камешкирского района Пензенской области о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении Ф<...> соответствует требованиям, установленным статьей 39.12 ЗК РФ, Порядком ведения реестра недобросовестных участников аукциона.

В соответствии с пунктом 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 только такие действия, выразившиеся в уклонении лица от заключения договора, которые предполагают его недобросовестное поведение, совершение им умышленных действий (бездействия).

Статьей 401 Гражданского кодекса 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.

Как следует из пояснений Ф<...>, до проведения аукциона им самостоятельно произведен осмотр земельного участка с кадастровым номером 58:11:0400101:284 с учетом сведений о местоположении участка, указанных в извещении о проведении торгов.

Однако, после проведения аукциона Ф<...> и представителем Администрации произведен осмотр земельного участка с кадастровым номером 58:11:0400101:284 и установлено, что ранее Ф<...> самостоятельно осмотрел иной земельный участок.

Указанное обстоятельство послужило причиной отказа Ф<...> от заключения договора купли-продажи.

Вместе с тем, в ходе рассмотрения обращения Комиссией установлено, что изменения в извещение № 180321/1041400/01 относительно местоположения земельного участка не вносились.

В соответствии с данными Публичной кадастровой карты Росреестра, размещенной в сети «Интернет» по адресу <https://pkk.rosreestr.ru>, сведения о земельном участке с кадастровым номером 58:11:0400101:284 внесены 22.07.2020, изменения внесены 24.07.2020.

Таким образом, сведения о земельном участке в период проведения торгов не изменялись.

Ф<...> Комиссии антимонопольного органа не представлены доказательства, свидетельствующие о том, что он обращался в Администрацию за ознакомлением с предметом торгов, а также подтверждающие отказ Администрации в осмотре земельного участка, являвшегося предметом рассматриваемых торгов.

Доказательства того, что в период с 08.05.2021 до 27.05.2021 Ф<...> были совершены действия, направленные на заключение договора купли-продажи земельного участка в материалах дела отсутствуют.

Ф<...> также не представлены доказательства его довода о внесении в период с даты подачи им заявки на участие в торгах и до даты проведения торгов изменений в сведения о местоположении земельного участка.

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, неисполнение Ф<...> требований статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, свидетельствует о недобросовестном поведении

участника аукциона, направленном на уклонение от заключения договора, наличие его вины в не подписании договора (уклонении от заключения), экономического ущерба, причиненного муниципальному образованию в результате не заключения данного договора в виде неполучения выкупной стоимости земельного участка в местный бюджет.

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 предотвращения злоупотреблений в сфере проведения торгов, а, следовательно, является механизмом защиты организаторов торгов от недобросовестных действий арендаторов такого имущества.

Включение сведений о лице в реестр недобросовестных участников аукциона является мерой государственного принуждения, применяемой к лицу, уклонившемуся от заключения договора, влекущего возложение на него неблагоприятных последствий. Соответственно, включение лица в данный реестр невозможно без установления его вины, выражающейся в сознательном уклонении от заключения договора, что предполагает недобросовестное поведение лица.

Ф<...>, не подписав договор купли-продажи земельного участка, намеренно уклонился от его заключения, иного Ф<...> в материалы дела не представлено.

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.

Таким образом, Комиссия, изучив представленные в материалы дела документы и сведения, установила, что факт уклонения от заключения договора по результатам проведения открытого аукциона подтвержден, а Ф<...> в свою очередь не совершил все необходимые действия с целью заключения договора, напротив он намеренно уклонился от его заключения.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 34 статьи 39.12 ЗК РФ, пунктом 12 Порядка ведения реестра недобросовестных участников аукциона, Комиссия Управления

РЕШИЛА:

1. 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 о Ф<...>, в связи с уклонением Ф<...> от заключения договора по итогам открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 58:11:0400101:284 (лот № 1 извещение № 180321/1041400/01 от 18.03.2021, размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), дата проведения аукциона 23.04.2021).

2. Датой включения сведений 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 в отношении Ф<...> считать дату размещения указанных сведений на официальном сайте Российской Федерации.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в соответствии с пунктом 33 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.