

РЕШЕНИЕ

РПУ № 3-02-03/02-2023

«27» апреля 2023 года
127

г. Пенза, ул. Урицкого,

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;

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

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

при участии:

- организатора торгов – представителя по доверенности Управления муниципального имущества г. Пензы (ИНН 5836013675, ОГРН 1095836002481, пл. Маршала Жукова, д. 4, г. Пенза, 440000) Б<...>

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

рассмотрев обращение Управления муниципального имущества г. Пензы (ИНН 5836013675, ОГРН 1095836002481, пл. Маршала Жукова, д. 4, г. Пенза, 440000) о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении И<...> в связи с уклонением от заключения договора по итогам открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов, расположенного по адресу: Российская Федерация, Пензенская обл., г.о. город Пенза, Пенза г., 95 кордон тер., з/у № 18 А, площадью 687 кв.м., кадастровый номер: 58:29:2006002:2268 (Лот № 1 извещение № 21000016520000000092 от 13.01.2023 размещено на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

06.04.2023 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области поступило обращение Управления муниципального имущества г. Пензы (ИНН 5836013675, ОГРН 1095836002481, пл. Маршала Жукова, д. 4, г. Пенза, 440000) о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в

отношении И<...> в связи с уклонением от заключения договора по итогам открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов, расположенного по адресу: Российская Федерация, Пензенская обл., г.о. город Пенза, Пенза г., 95 кордон тер., з/у № 18 А, площадью 687 кв.м., кадастровый номер: 58:29:2006002:2268 (Лот № 1 извещение № 21000016520000000092 от 13.01.2023 размещено на сайте www.torgi.gov.ru) (далее – аукцион).

Управлением муниципального имущества г. Пензы для включения в реестр недобросовестных участников аукциона были представлены:

1. Сведения в отношении лица, уклонившегося от заключения договора аренды земельного участка – И<...>:

- сведения о месте нахождения лица: <...>;

- идентификационный номер налогоплательщика: ИНН<...>

2. Дата проведения аукциона: 21.02.2023 15:00 (Лот № 1 извещение № 21000016520000000092 от 13.01.2023 размещено на сайте www.torgi.gov.ru).

3. Копия Протокола от 17.02.2023 б/н рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов.

4. Копия Протокола от 21.02.2023 б/н о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов.

5. Копия документа, подтверждающего направление в адрес победителя торгов проекта договора аренды.

6. Копия протокола от 04.04.2023 б/н признания участника уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 11.04.2023 № 771-3 назначено и проведено 19.04.2023 в 14 часов 00 минут.

13.04.2023 в Пензенское УФАС России поступили письменные объяснения И<...>, согласно которым до момента подписания договора аренды земельного участка И<...> осуществлен выезд с кадастровым инженером на данный земельный участок. В ходе установления границ выявлен захват части земельного участка соседями путем установки забора и строения, что подтверждается ситуационным планом, составленным кадастровым инженером, а также фотосъемкой.

Кроме того, И<...> установлено, что по территории земельного участка проходит водопровод. В извещении и аукционной документации данная информация отсутствовала, в связи с чем, И<...> в адрес Управления муниципального имущества г. Пензы 03.04.2023 направлена претензия.

На заседание Комиссии 19.04.2023 представитель Управления муниципального имущества г. Пензы не явился, о времени и месте рассмотрения уведомлен надлежащим образом.

И<...> поддержал позицию, изложенную в письменных пояснениях от 13.04.2023, при этом указал, что в градостроительном плане на земельный участок содержится информация о водопроводе, который проходит через данный участок.

В соответствии с пунктом 11 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» Комиссия вправе отложить рассмотрение обращения на срок не более 10 рабочих дней в случае необходимости получения дополнительных документов и (или) информации, а также необходимости извещения уполномоченного органа или лица, сведения о котором направлены уполномоченным органом для включения в реестр.

В связи с необходимостью получения дополнительных документов, 19.04.2023 Комиссией Управления принято решение об отложении рассмотрения обращения.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 21.04.2023 № ЕП/863/23 назначено и проведено 27.04.2023 в 10 часов 00 минут.

Представитель Управления муниципального имущества г. Пензы на заседании Комиссии 27.04.2023 поддержал доводы, изложенные в обращении, пояснил, что по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка И<...> признан победителем. В установленный срок договор аренды земельного участка со стороны И<...> не подписан, в связи с чем, победитель признан уклонившимся от заключения договора. В извещении и аукционной документации указаны все имеющиеся обременения на земельный участок, являющийся предметом аукциона. Более того, к извещению приложены документы о предварительных технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе, схема, на которой обозначен водопровод.

И<...> поддержал ранее изложенную позицию, новых доводов и доказательств не представил.

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

13.01.2023 на официальном сайте www.torgi.gov.ru Управлением муниципального имущества г. Пензы размещено извещение № 21000016520000000092 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов, а именно:

Лот № 1

Предмет торгов (наименование лота): Российская Федерация, Пензенская обл., г.о. город Пенза, Пенза г., 95 кордон тер., з/у № 18 А.

Адрес: Российская Федерация, Пензенская обл., г.о. город Пенза, Пенза г., 95 кордон тер., з/у № 18 А. Площадь: 687 кв. м. Кадастровый номер: 58:29:2006002:2268. Разрешенное использование (назначение): для индивидуального жилищного

строительства.

Начальная цена - 88 200,00 руб.

Шаг аукциона - 2 646,00 руб.

Размер задатка - 52 920,00 руб.

Согласно протоколу от 17.02.2023 б/н рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов поступило 27 (двадцать семь) заявок, 25 (двадцать пять) из которых признаны соответствующими, заявители признаны участниками аукциона и допущены до его участия, в том числе И<...>

Пунктом 17 статьи 39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) установлено, что победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

В соответствии с протоколом от 21.02.2023 б/н о результатах аукциона победителем аукциона признан И<...>, который предложил наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок – 2 040 948 руб.

Пунктом 20 статьи 39.12 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, Управлением муниципального имущества г. Пензы 02.03.2023 нарочно вручены И<...> предложение о заключении договора аренды земельного участка и два экземпляра подписанного проекта договора аренды. Факт получения вышеуказанных документов подтверждается личной подписью И<...>

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.

Согласно статье 193 ГК РФ если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.

Таким образом, И<...> надлежало подписать и направить в адрес Управления муниципального имущества г. Пензы подписанные экземпляры договора аренды земельного участка в срок не позднее 03.04.2023.

В указанный срок И<...> договор аренды земельного участка не подписан, в Управление муниципального имущества г. Пензы не направлен.

Согласно протоколу от 04.04.2023 И<...> признан уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка.

На момент обращения Управления муниципального имущества г. Пензы о включении сведений в отношении И<...> в реестр недобросовестных участников аукциона (06.04.2023) договор последним не подписан.

По состоянию на дату рассмотрения сведений о включении в реестр недобросовестных участников аукциона об И<...> доказательства подписания со стороны победителя рассматриваемого аукциона договора аренды 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 Управления муниципального имущества г. Пензы о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении И<...> 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 материалов дела, 02.03.2023 И<...> получены предложение о заключении договора аренды земельного участка и два экземпляра подписанного проекта договора аренды.

С учетом установленного в пункте 30 статьи 39.12 ЗК РФ срока, И<...> надлежало подписать договор аренды не позднее 03.04.2023.

03.04.2023 И<...> обратился в Управление муниципального имущества г. Пензы с претензией, согласно которой И<...> до подписания договора аренды и акта приема-передачи рассматриваемого земельного участка осуществлен выезд с кадастровым инженером на место расположения земельного участка. В ходе

установления границ совместно с кадастровым инженером выявлен захват части земельного участка и установление незаконного ограждения (забора).

И<...> в материалы дела представлен ситуационный план земельного участка, составленный кадастровым инженером И<...>, а также фотосъемка забора и строения.

Согласно указанному ситуационному плану площадь земельного участка с кадастровым номером 58:29:2006002:2268 в соответствии с выпиской из ЕГРН составляет 687 кв.м. Площадь указанного земельного участка (фактическая) составляет 645 кв.м. Основной участок несоответствия, площадью 42 кв.м. расположен в северо-восточной части земельного участка с кадастровым номером 58:29:2006002:2268, который закреплен объектами искусственного происхождения: ограждение, хозяйственная постройка смежного земельного участка с кадастровым номером 58:29:2006002:12.

Кроме того, в результате осмотра земельного участка, а также ознакомления с градостроительным планом И<...> установлено, что по территории данного участка проходит водопровод.

Управлением муниципального имущества г. Пензы по запросу антимонопольного органа в материалы дела представлена копия градостроительного плана на земельный участок с кадастровым номером 58:29:2006002:2268.

Согласно вышеуказанному градостроительному плану в границах рассматриваемого земельного участка проходит водопровод.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Комиссией установлено, что извещение о проведении аукциона не содержит сведений об имеющемся на земельном участке водопроводе.

Обременение земельного участка наличием водопроводной сети приводит (может привести) к ограничениям в использовании данного участка, в том числе в части строительства объекта капитального строительства, или к несению дополнительных непредусмотренных расходов на устранение препятствий в использовании земельного участка.

Наличие в извещении предусмотренных подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ

сведений, в том числе о водопроводной сети на земельном участке, влияет (может повлиять) на принятие решения об участии в аукционе, а также на предложение о размере ежегодной арендной платы в рамках торгов.

Доводы Управления муниципального имущества г. Пензы о том, что к извещению приложена схема, на которой обозначен водопровод, не принимаются Комиссией, поскольку данная схема приложена к письму Управления градостроительства и архитектуры г. Пензы от 14.01.2022 № 1401 о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям теплоснабжения объектов индивидуального жилищного строительства. Кроме того, в отсутствие каких-либо условных обозначений на данной схеме установить наличие водопровода на территории земельного участка не представляется возможным.

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).

При рассмотрении вопроса о признании участника аукциона уклонившимся от заключения договора уполномоченный орган исполнительной власти не должен ограничиваться формальным установлением факта нарушения закона, и обязан всесторонне исследовать все обстоятельства дела, дав оценку существенности нарушения, степени вины участника.

Действия И<...>, как победителя аукциона, не носят характер недобросовестного поведения, а неподписание им проектов договора аренды земельного участка связано с отсутствием в извещении о проведении торгов существенной информации относительно арендуемого земельного участка.

При рассмотрении обращения обстоятельств, свидетельствующих о намеренном уклонении И<...> от заключения договора аренды не установлено.

Учитывая вышеизложенное, основания для включения сведений об И<...> 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, отсутствуют.

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

РЕШИЛА:

Сведения, представленные Управлением муниципального имущества г. Пензы (ИНН

5836013675, ОГРН 1095836002481, пл. Маршала Жукова, д. 4, г. Пенза, 440000), об И<...> 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, не включать.

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

2023-230