

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**Департамент земельных отношений  
администрации г. Перми**

<...>

**УПРАВЛЕНИЕ**

**Федеральной антимонопольной  
службы**

<...>

**по Пермскому краю**

<...>

ул. Ленина, 64, г. Пермь, 614990

**Дело № 059/10/18.1-  
806/2021**

тел. (342) 235-12-00, факс (342) 235-10-67

e-mail: to59@fas.gov.ru

сайт: www.perm.fas.gov.ru

\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**РЕШЕНИЕ**

**по обращению о включении сведений  
о недобросовестном участнике  
аукциона**

**в реестр, предусмотренный Земельным кодексом Российской Федерации**

**«03» апреля 2021 г.**

**г. Пермь**

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю  
по рассмотрению обращений о включении сведений в реестр недобросовестных

участников аукциона, предусмотренный статьей 39.12 Земельного кодекса РФ (далее также – РНУА), в соответствии с 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, утвержденным приказом ФАС России от 14.04.2015 г. № 247/15 (далее – Комиссия антимонопольного органа), в составе:

**Заместитель Председателя Комиссии:**

<...>., заместитель руководителя Управления;

**Члены комиссии:**

<...>., специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов;

<...>., начальник отдела контроля органов власти и процедур торгов,

посредством видеоконференцсвязи, без участия сторон (надлежащим образом уведомлены),

рассмотрев обращение Департамента земельных отношений администрации г. Перми (вх. № 012477) о включении <...> в реестр недобросовестных участников аукциона, предусмотренный Земельным кодексом РФ,

**УСТАНОВИЛА:**

29.04.2021 г. Департаментом имущественных отношений администрации г. Перми (далее – Управление) на официальном сайте торгов опубликовано Извещение № 020421/0111982/01 (официальный сайт в сети Интернет: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), а также на сайте [www.gorodperm.ru](http://www.gorodperm.ru) опубликовано извещение о проведении 10.06.2021 аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков:

- Лот № 4: земельный участок, ул. Чехова, 41, Мотовилихинский район, г. Пермь, 656 кв. м, кадастровый номер 59:01:4311105:167.

Протоколом о результатах аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков от 10.06.2021 зарегистрировалось на аукционе и присутствовало на аукционе по лоту № 2 три участника, победителем аукциона по лоту № 4 признан <...>., участник аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене аукциона – ООО «АнсверПроф».

21.06.2021 г. Департаментом земельных отношений администрации г. Перми (далее – Департамент) подготовлен проект договора № 039-21Т аренды земельного участка с кадастровым номером 59:01:4311105:167 и в соответствии с п. 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ выдан на руки <...>

Подписанный проект договора со стороны <...>. поступил в Департамент 23.06.2021 г.

В соответствии с п. 6.4 Договора в случае отсутствия оплаты в размере и порядке, предусмотренном п. 4.3 договора аренды, акт приема-передачи земельного участка не подписывается, договор считается незаключённым и не подлежит государственной регистрации.

В соответствии с п. 4.3 договора аренды <...> был обязан в течение 5 рабочих дней со дня составления протокола о результатах аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков от 10.06.2021 по лоту №4 уплатить ежегодный размер арендной платы (за вычетом задатка, внесенного для участия в аукционе), однократно за первые 3 года.

Ежегодный размер арендной платы по договору составляет 930 000 (девятьсот тридцать тысяч) рублей 00 копеек.

Согласно выписке лицевого счета от <...> 21.06.2021 в счет оплаты по договору аренды поступили денежные средства в размере 5 000,00 (пяти тысяч) рублей 00 копеек.

Учитывая изложенное, Департамент земельных отношений администрации г. Перми просит антимонопольный орган включить сведения о <...> в Реестр недобросовестных участников аукционов.

**Изучив пояснения, документы и материалы, представленные сторонами на рассмотрение обращения, Комиссия Пермского УФАС России пришла к следующим выводам.**

В соответствии с п. 20 ст. 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. 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 силу п. 25 ст. 39.12 ЗК РФ, если договор купли-продажи или договор аренды земельного участка, а в случае, предусмотренном пунктом 24 статьи 39.12 ЗК РФ, также договор о комплексном освоении территории 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.

Согласно 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.

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 (п. 30 ст. 39.12 ЗК РФ)

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

Ведение реестра недобросовестных участников аукциона осуществляется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (п. 28 ст. 39.12 ЗК РФ).

На основании п. 34 ст. 39.12 ЗК РФ Приказом ФАС России от 14.04.2015г. № 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.

Так, в рамках осуществления указанной функции при уклонении участников аукциона от заключения договоров аренды земельного участка по результатам аукционов территориальный орган Федеральной антимонопольной службы осуществляет проверку фактов уклонения участников аукционов на право заключения договоров аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в зависимости от действий, совершенных участниками аукциона при заключении договоров, и принимает решения о включении или не включении сведений об участниках в реестр недобросовестных участников аукциона.

Включение сведений о лице в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в

муниципальной собственности, по существу является санкцией за недобросовестное поведение участников аукционов, выражающееся в неправомерном нарушении положений Земельного кодекса РФ, что влечет для него неблагоприятные последствия, в том числе экономического характера.

Уклонение от заключения договора может выражаться как в совершении целенаправленных (умышленных) действий или бездействия, осуществленных с указанной целью, так и в их совершении по неосторожности, когда участник аукциона по небрежности не принимает необходимых мер по соблюдению порядка, необходимого для заключения договора, то есть создает условия, влекущие невозможность подписания договора.

В соответствии с позицией Конституционного Суда РФ (от 30.07.2001 № 13-П и от 21.11.2002 № 15-П), имеющей универсальный характер, меры государственного понуждения должны применяться с учетом характера совершенного правонарушения, размера причиненного вреда, степени вины правонарушителя, его имущественного положения и иных существенных обстоятельств. Применяемые государственными органами санкции должны отвечать требованиям Конституции Российской Федерации, соответствовать принципу юридического равенства, быть соразмерными конституционно защищаемым целям и ценностям, исключать возможность их произвольного истолкования и применения.

Таким образом, при рассмотрении вопроса о признании участника аукциона уклонившимся от заключения договоров аренды земельного участка, уполномоченный орган исполнительной власти не должен ограничиваться формальным установлением факта нарушения Земельного кодекса РФ, и обязан всесторонне исследовать все обстоятельства дела, дав оценку существенности нарушения, степени вины участника, ущерб, нанесенному государственному заказчику.

Сведения о победителе аукциона, уклонившемся от заключения договора, 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.

21.06.2021 г. Департаментом земельных отношений администрации г. Перми (далее – Департамент) подготовлен проект договора № 039-21Т аренды земельного участка с кадастровым номером 59:01:4311105:167 и в соответствии с п. 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ выдан на руки <...>

Подписанный проект договора со стороны <...> поступил в Департамент 23.06.2021 г.

В соответствии с п. 6.4 Договора в случае отсутствия оплаты в размере и порядке, предусмотренном п. 4.3 договора аренды, акт приема-передачи земельного участка не подписывается, договор считается незаключённым и не подлежит государственной регистрации.

В соответствии с п. 4.3 договора аренды <...> был обязан в течение 5 рабочих дней со дня составления протокола о результатах аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков от 10.06.2021 по лоту №4 уплатить ежегодный размер арендной платы (за вычетом задатка, внесенного для участия в

аукционе), однократно за первые 3 года.

Ежегодный размер арендной платы по договору составляет 930 000 (девятьсот тридцать тысяч) рублей 00 копеек.

Согласно выписке лицевого счета от <...> 21.06.2021 в счет оплаты по договору аренды поступили денежные средства в размере 5 000,00 (пять тысяч) рублей 00 копеек.

В силу п. 21 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, не заключившим в установленный статьей 39.12 земельного кодекса РФ порядке договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанного договора, не возвращается.

На основании изложенного, задаток, внесенный <...> для участия в аукционе по лоту №4 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 59:01:4311105:167, расположенного по адресу: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Чехова, 41, организатором аукциона (департаментом имущественных отношений администрации г. Перми) <...>, не возвращен.

Кроме этого, в материалы дела представлены сведения, согласно которым Департаментом начислены пени <...> в размере 9959 (девять тысяч девятьсот пятьдесят девять рублей) 48 копеек (согласно выписке из лицевого счета за период с 01.01.2021 г. по 06.07.2021 по состоянию расчетов на 06.07.2021 г.).

Исходя из изложенного, победитель торгов передал подписанный проект договора Департаменту, что свидетельствует о том, что он не уклонился от подписания договора аренды земельного участка. Доводы, указанные в обращении Департамента относятся к вопросам расторжения и изменения договорных отношений и принадлежат к категории гражданско-правовых споров, рассматриваемых в судебном порядке, и не относятся к компетенции антимонопольного органа. (п. 5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 № 30).

Кроме этого, при вынесении настоящего решения Комиссией Пермского УФАС России учитывается начисление <...> пени в размере 9 959 (девять тысяч девятьсот пятьдесят девять рублей) 48 копеек, а также удержание задатка Департаментом.

Таким образом, руководствуясь п.п. 27, 30 ст. 39.12 ЗК РФ, Приказом ФАС России от 14.04.2015г. № 247/15, Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

По результатам рассмотрения обращения Департамента земельных отношений администрации г. Перми (вх. № 012477) сведения о <...> (ИНН 590605626517) в реестр недобросовестных участников аукциона, предусмотренный статьей 39.12 Земельного кодекса РФ, не включать.

**Заместитель Председателя Комиссии**

<...>

**Примечание.** Решение и (или) предписание антимонопольного органа могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания. Дела об обжаловании решения и (или) предписания антимонопольного органа подведомственны арбитражному суду (ст. 52 Закона о защите конкуренции).