

РЕШЕНИЕ

РНУА № 3-25/1-2016

05 мая 2016 года

Урицкого, 127

г. Пенза, ул.

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

- – руководителя Управления, председателя Комиссии Управления;
- ...- начальника отдела контроля органов власти и рекламы, члена Комиссии;
- – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти и рекламы, члена Комиссии Управления;
- – государственного инспектора отдела органов власти и рекламы, члена Комиссии Управления;

при участии:

со стороны администрации г. Сурска Городищенского района, Пензенской области:

-- глава администрации г. Сурска Городищенского района, Пензенской области (Решение № 230-31/6 от 25.11.2015 г.);

- ...- представитель по доверенности от 04.05.2016 г.

со стороны общества с ограниченной ответственностью «ССВ»:

- ...- представитель по доверенности от 14.04.2016 г.

рассмотрев документы и сведения, представленные Заказчиком – администрацией г. Сурска Городищенского района, Пензенской области: (далее – Заказчик, Администрация) о включении сведений об обществе с ограниченной ответственностью «ССВ» (далее – ООО «ССВ», Общество) (ул.Собинова, д. 7, г. Пенза, 440066) в Реестр в связи с уклонением от заключения договора по итогам проведенного аукциона, открытым по составу участников и форме подачи предложений о цене, по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, выраженного в ежегодной арендной плате, руководствуясь пунктом 34 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации" (далее ЗК РФ), 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 требованиях к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра, утвержденным приказом ФАС России от 14.04.2015. № 247/15,

УСТАНОВИЛА:

20 апреля 2016 года в Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области поступило обращение Заказчика – администрации г. Сурска Городищенского района Пензенской области о включении сведений в Реестр об ООО «ССВ».

На заседании Комиссии Управления представитель Заказчика поддержал доводы, содержащиеся в обращении, и пояснил, что победителем аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений о цене, по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, выраженного в ежегодной арендной плате (далее – Аукцион), признано ООО «ССВ», в связи с чем Обществу для подписания был направлен проект договора. Однако в установленный законом срок Общество договор не подписало и в последствии отказалось заключать договор аренды, ссылаясь на нахождение на земельном участке, являющемся предметом аренды, строительного мусора. Между тем, до подачи заявки на участие в Аукционе представители ООО «ССВ» осматривали земельный участок, и Общество было осведомлено о нахождении на нем остатков снесенного жилого дома и мусора, в связи с чем отказ от подписания договора аренды является неправомерным.

Вышеизложенные обстоятельства явились основанием для обращения в антимонопольный орган о включении сведений об ООО «ССВ» в реестр недобросовестных участников аукциона.

По результатам анализа представленных документов и пояснений участвующих лиц установлено следующее.

20.01.2016 года на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт) в разделе «Аренда и продажа земельных участков» размещено извещение № 200116/0980810/01 о проведении аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений о цене, по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, выраженного в ежегодной арендной плате.

Кадастровый номер земельного участка: 58:07:0610202:1479.

Земельный участок площадью 2924 кв.м, расположен по адресу: Пензенская область, Городищенский район, г. Сурск, ул. 11 Годовщина Октября, 9.

Начальная цена – 58 480,00 рублей.

На участие в аукционе было подано 3 заявки на участие.

В соответствии с протоколом подведения итогов и определения победителей в Аукционе от 29.02.2016 № 1 победителем признано ООО «ССВ».

Согласно пункту 20 статьи 39.12 ЗК РФ уполномоченный орган направляет победителю аукциона три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона.

Пунктом 25 статьи 39.12 ЗК РФ предусмотрено, что если договор купли-продажи или договор аренды земельного участка 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.

При этом согласно пункту 27 вышеназванной статьи 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 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 [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.

Как следует из представленных Администрацией документов, проекты договоров в адрес Общества были направлены заказным письмом 05.03.2016.

Таким образом, договор аренды земельного участка должен быть подписан и представлен Администрации не позднее 04.04.2016.

Однако в установленный срок договор Обществом подписан не был.

Данное обстоятельство послужило основанием для обращения Администрации в антимонопольный орган о включении сведений об ООО «ССВ» в Реестр.

В соответствии с пунктом 34 статьи 39.12 ЗК РФ [порядок](#) ведения реестра недобросовестных участников аукциона, в том числе требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра, устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

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

В соответствии с пунктом 8 Порядка рассмотрение обращения осуществляется комиссией в течение 10 рабочих дней с даты регистрации сведений и документов в антимонопольном органе с участием представителей уполномоченного органа и представителей лица, сведения о котором направлены уполномоченным органом для включения в реестр.

Пунктом 10 Порядка предусмотрено право уполномоченного органа или лица, сведения о котором направлены для включения в реестр, представлять в антимонопольный орган дополнения, возражения, пояснения.

На основании пункта 11 Порядка 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.

По результатам рассмотрения обращения комиссия выносит решение о включении в реестр сведений или об отказе во включении в реестр сведений (пункт 12 Порядка).

Исходя из положений статьи 39.12 ЗК РФ 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 является специальной мерой ответственности, установленной законодателем в целях обеспечения исполнения победителем аукциона или иным лицом, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с [пунктом 13](#), [14](#) или [20](#) настоящей статьи, принятых на себя в рамках проведения торгов обязательств.

В соответствии с пунктом 32 статьи 39.12 ЗК РФ сведения о вышеуказанных лицах исключаются из реестра недобросовестных участников аукциона по истечении двух лет со дня их внесения в реестр недобросовестных участников аукциона. При этом в силу

подпункта 4 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе при наличии сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в реестре недобросовестных участников аукциона.

Вместе с тем, ни Земельный кодекс РФ, ни 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

требованиях к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра, утвержденный приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15, не содержат безусловной обязанности антимонопольного органа включать представленные уполномоченным органом сведения о лице в соответствующий реестр без оценки его действий в каждом конкретном случае.

Из разъяснений Конституционного Суда Российской Федерации, изложенных в Постановлениях от 30.07.2001 №13-П и от 21.11.2002 №15-П, следует, что 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, в том числе штрафного характера, 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, основанием для включения 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, является только такое уклонение лица от заключения договора, которое предполагает его недобросовестное поведение, совершение им умышленных действий (бездействия) в противоречие требованиям законодательства.

Согласно статье 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. При этом в соответствии с частью 1 статьи 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Из возражений Общества на обращение Администрации о включении сведений о нем в Реестр, а также из пояснений представителя Общества, данных в ходе рассмотрения обращения, следует, что причиной отказа в подписании представленного Администрацией проекта договора аренды послужил тот факт, что земельный участок, являющийся договором аренды, непригоден для использования по его целевому назначению, поскольку в нарушение пункта 1.4 проекта договора, согласно которому на земельном участке не имеется каких-либо зданий, сооружений и т.д., на нем находятся остатки снесенного жилого дома и строительный мусор. Кроме того, пункт 3 Акта приема-передачи земельного участка также содержит не соответствующее действительности положение о том, что участок на момент подписания акта находится в состоянии, пригодном для использования его по целевому назначению.

В подтверждение указанных обстоятельств Обществом были представлены фотографии земельного участка и письма ООО «ССВ» от 11.03.2016 № 11-03/16, от 22.03.2016 № 22-03/16, от 25.03.2016 № 25-03/16, от 01.04.2016 № 01-04-1/16, в которых оно ставит Администрацию в известность о невозможности использовать земельный участок по целевому назначению ввиду наличия на нем остатков

снесенного жилого дома и строительного мусора, просит произвести его очистку, а также выражает готовность подписать договор аренды после приведения земельного участка в состояние, пригодное для использования.

Из писем Администрации от 14.03.2016 № 237, от 25.03.2016 № 306 следует, что факт нахождения на земельном участке строительного мусора и остатков снесенного жилого дома ею не отрицается, кроме того, ею было выражено устное согласие на выполнение работ по его расчистке без указания срока выполнения данных работ.

В ходе рассмотрения обращения представитель Администрации также подтвердил факт нахождения на земельном участке строительного мусора и остатков снесенного жилого дома.

Из вышеизложенного следует, что на момент истечения срока для подписания Обществом договора аренды земельный участок, являющийся его предметом, несмотря на неоднократные обращения ООО «ССВ» и в нарушение требований части 1 статьи 611 ГК РФ не был приведен Администрацией в состояние, соответствующее пункту 1.4 проекта договора и пункту 3 Акта приема-передачи.

При этом Общество предпринимало меры для обеспечения заключения договора в установленный срок, что свидетельствует об отсутствии у него намерения уклониться от заключения договора, в то время как согласно пункту 27 статьи 39.12 ЗК РФ сведения о победителях аукционов включаются в реестр недобросовестных участников аукциона при уклонении ими от заключения договора.

Кроме того, в данном случае неподписание ООО «ССВ» договора аренды обусловлено неправомерными действиями со стороны самой Администрации, что не может свидетельствовать о недобросовестности в его действиях.

Учитывая вышеуказанные обстоятельства, рассмотрев представленные документы и материалы, оценив приведенные сторонами доводы, Комиссия Управления пришла к выводу об отсутствии в рассматриваемом случае оснований для включения сведений об ООО «ССВ» 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.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 требованиях к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра, утвержденного Приказом ФАС от 14.04.2015 г. № 247/15, Комиссия Управления

РЕШИЛА:

Сведения, представленные администрацией г. Сурска Городищенского района Пензенской области об ООО «ССВ», не включать 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.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Член комиссии