

Начальнику управления  
имущественных и

земельных отношений Липецкой  
области

<...>

ул. Скороходова, д. 2, г. Липецк,  
398019

эл. почта: kgi@admlr.lipetsk.ru

<...>

## РЕШЕНИЕ

№ 048/10/39.12-32/2024

«26» января 2024 года г. Липецк

Резолютивная часть решения оглашена: 25.01.2024

Решение в полном объеме изготовлено: 26.01.2024

Комиссия Липецкого УФАС России по рассмотрению обращений о включении сведений об участнике аукциона 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 – Комиссия Липецкого УФАС России), в составе: председателя Комиссии:

Заместителя председателя Комиссии: <...> – заместителя руководителя

управления - начальника отдела;

членов Комиссии:

<...> – главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля на товарных и финансовых рынках;

<...> – специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля на товарных и финансовых рынках;

в отсутствие представителей Управления имущественных и земельных отношений Липецкой области, извещенных надлежащим образом,

в присутствии посредством видеоконференц-связи: <...>, личность удостоверена паспортом,

рассмотрев обращение Управления имущественных и земельных отношений Липецкой области от 11.01.2024 № И28-122 (Вх. № 360/24 от 17.01.2024) о включении сведений о победителе аукциона – <...> в реестр недобросовестных участников аукциона, по итогам проведения электронного аукциона (извещение № 21000015580000000073),

УСТАНОВИЛА:

1. 17.01.2024 адрес Липецкого УФАС России, в соответствии с требованиями ч. 30 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) поступило обращение Управления имущественных и земельных отношений Липецкой области (далее также – Управление) от 11.01.2024 № И28-122 (Вх. № 360/24 от 17.01.2024) о включении сведений о победителе аукциона – <...> в реестр недобросовестных участников аукциона, по итогам проведения электронного аукциона (извещение № 21000015580000000073), на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 48:20:0027236:7, площадью 648 кв.м., относящегося к категории земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для строительства индивидуального жилого дома, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Липецкая область, г Липецк, ул. К. Булавина, дом 4б (на земельном участке имеется навал песка и щебня, траншея под фундамент и часть металлического навеса, которая огорожена металлическим забором другого землепользования).

Из представленных Управлением материалов и информации,

размещенной на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее - официальный сайт) в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", Комиссией установлено, что 10.10.2023 на официальном сайте Управлением размещено извещение о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, площадью 648 кв.м, категории земель – земли населенных пунктов, виды разрешенного использования – для строительства индивидуального жилого дома, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Липецкая область, г Липецк, ул. К. Булавина, дом 4б (на земельном участке имеется навал песка и щебня, траншея под фундамент и часть металлического навеса, которая огорожена металлическим забором другого землепользования).

Начальная цена ежегодной арендной платы – 39 626 (тридцать девять тысяч шестьсот двадцать шесть) руб. 50 коп.

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 15.11.2023 по окончании срока подачи заявок было подано 10 заявок от претендентов, по результатам рассмотрения которых, 10 претендентов были допущены к участию в аукционе и признаны его участниками, в том числе заявка <...>

В силу п. 1 ст. 39.13 ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом. Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном стст. 39.11 и 39.12 ЗК РФ, с учетом особенностей, установленных ст. 39.13 ЗК РФ.

В соответствии с ч. 17 ст. 39.12 ЗК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Согласно протоколу о результатах электронного аукциона от 11.11.2023 победителем процедуры был признан участник: <...>, предложившая наибольшую цену лота в размере 681 573,10 руб. Участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене имущества в размере 680 384,31 руб., стал <...>

В соответствии с п. 11 ст. 39.13 ЗК РФ по результатам проведения электронного аукциона не допускается заключение договора купли-

продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договора аренды такого участка ранее чем через десять дней со дня размещения протокола рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе в случае, если электронный аукцион признан несостоявшимся, либо протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте.

Уполномоченный орган обязан в течение пяти дней со дня истечения срока, предусмотренного п. 11 ст. 39.13 ЗК РФ, направить победителю электронного аукциона или иным лицам, с которыми в соответствии с п. 13, 14, 20 и 25 ст. 39.12 ЗК РФ заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, подписанный проект договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо подписанный проект договора аренды такого участка (п. 12 ст. 39.13 ЗК РФ).

По результатам проведения электронного аукциона договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора (п. 13 ст. 39.13 ЗК РФ).

Согласно информации, представленной Управлением, Управление подписало проект договора аренды земельного участка и 28.11.2023 направило <...> через электронную площадку проект указанного договора для подписания. Договор должен был быть подписан <...> в течение 30 дней со дня направления проекта договора аренды земельного участка. В установленный законом срок, <...> не подписала указанный договор аренды земельного участка.

На заседании Комиссии Липецкого УФАС России <...> пояснила, что отказ от подписания договора аренды земельного участка обусловлен тем, что на момент участия в аукционе, <...> имела намерение продать принадлежащую ей квартиру в малоквартирном доме, расположенную рядом со спорным земельным участком (г. Липецк, ул. К. Булавина, д. 9, корпус 1, кв. 6). При этом потенциальный покупатель квартиры условием сделки заявил о потребности в оформлении договора аренды спорного (смежного) земельного участка. Уже после того, как <...> одержала победу в аукционе, покупатель квартиры от планируемой сделки отказался, указанные обстоятельства и послужили основанием для отказа от подписания договора аренды земельного участка.

Указанные выше обстоятельства, Комиссия Липецкого УФАС России не расценивает как добросовестное поведение <...>, так как 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 предусмотрены ни возможность отказа (уклонения) от заключения договора, ни возможность внесения в него изменений вследствие осознания победителем аукциона экономической, либо иной нецелесообразности договора или получения сведений о возможном противодействии со стороны третьих лиц.

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 заключения (подписания) договора аренды земельного участка, свидетельствует о недобросовестном поведении участника аукциона, направленном на уклонение от заключения договора, наличии ее вины в неподписании договора (уклонении от заключения), экономического ущерба, причиненного государству (субъекту Российской Федерации) в результате незаключения данного договора (неполучения арендных платежей, размер которых формировался на торгах).

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.

Доказательства, подтверждающие совершение <...> каких-либо действий, направленных на подписание договора аренды земельного участка, сторонами не представлено.

В связи с чем, бездействия <...>, выразившиеся в неподписании и ненаправлении в адрес Управления подписанного договора аренды земельного участка, свидетельствуют о ее недобросовестном поведении и незаинтересованности в заключении договора аренды спорного земельного участка.

Таким образом, победитель аукциона признается уклонившимся от

заключения договора аренды земельного участка в случае, если в сроки, предусмотренные ст. 39.12 ЗК РФ, он не подписал и не представил уполномоченному органу проект договора аренды земельного участка.

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 (п. 34 ст. 39.12 ЗК РФ).

В целях реализации указанной нормы. приказом руководителя 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.

Реестр недобросовестных участников аукциона служит инструментом, обеспечивающим реализацию целей регулирования отношений, определенных в ст. 39.12 ЗК РФ, для осуществления добросовестной конкуренции и предотвращения злоупотреблений в сфере земельных отношений, следовательно, является механизмом защиты государственных и муниципальных заказчиков от недобросовестных действий участников (исполнителей).

На основании изложенного, руководствуясь ст. 39.12 ЗК РФ и приказом 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 Кемеровского УФАС России,

РЕШИЛА:

Внести 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 (извещение о проведении торгов № 21000015580000000073, размещено на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"), сроком на два года, сведения о лице, уклонившемся от заключения договора аренды земельного участка, по итогам проведения электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером <...>, площадью 648 кв.м, относящегося к категории земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для строительства индивидуального жилого дома, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Липецкая область, г Липецк, ул. К. Булавина, дом 4б (на земельном участке имеется навал песка и щебня, траншея под фундамент и часть металлического навеса, которая огорожена металлическим забором другого землепользования), сведения об:

<...>;

- дата проведения аукциона: 17.11.2023.

Датой включения сведений о победителе аукциона - <...> в реестр недобросовестных участников считать дату размещения указанных сведений на официальном сайте РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

<...>

2024-599