РЕШЕНИЕ

РНУ № 3-01-05/03-2021

30 апреля 2021 года г. Пенза, ул. Урицкого, 127

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 РФ (далее – Комиссия, Комиссия Управления) в составе:

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

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

- <...> – члена Комиссии, государственного инспектора отдела контроля органов власти;

при участии:

со стороны Администрации Пензенского района Пензенской области:

- <...> .- представителя по доверенности от 01.03.2021.;

со стороны <...> :

- <...> - лично,

рассмотрев обращение Администрации Пензенского района Пензенской области (ул. Нагорная, д. 6, с. Кондоль, Пензенская область, 4425400, ИНН 5818003160, ОГРН 1065805021677) о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении <...> в связи с уклонением <...> от заключения договора по итогам аукциона на право заключения договора аренды сроком на 49 лет земельного участка площадью 38164 кв.м, с кадастровым номером 58:24:0284301:204, местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Пензенский район, Ермоловский сельсовет, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – общее пользование водными объектами (Извещение № 021020/0578549/02 от 02.10.2020, размещено на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

05.04.2021 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области поступило обращение Администрации Пензенского района Пензенской области (ул. Нагорная, д. 6, с. Кондоль, Пензенская область, 4425400, ИНН 5818003160, ОГРН 1065805021677) о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении <…> в связи с уклонением <…> от заключения договора по итогам аукциона на право заключения договора аренды сроком на 49 лет земельного участка площадью 38164 кв.м, с кадастровым номером 58:24:0284301:204, местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Пензенский район, Ермоловский сельсовет, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – общее пользование водными объектами (Извещение № 021020/0578549/02 от 02.10.2020, размещено на сайте www.torgi.gov.ru).

Администрацией Пензенского района Пензенской области для включения в реестр недобросовестных участников аукциона были представлены:

1. сведения о лице для включения в реестр недобросовестных участников аукциона:

- фамилия, имя и отчество: <...> ;

- сведения о месте нахождения гражданина: <...>

- идентификационный номер налогоплательщика: <...> ;

2. дата проведения аукциона: 11.11.2020 в 09.00 (лот № 1 извещение № 021020/0578549/02 от 02.10.2020, размещено на сайте www.torgi.gov.ru);

3. копия Протокола заседания комиссии по приему заявок на участие в аукционе по лоту № 1 на право заключения договора аренды сроком на 49 лет земельного участка площадью 38164 кв.м., с кадастровым номером 58:24:0284301:204, местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Пензенский район, Ермоловский сельсовет, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – общее пользование водными объектами от 09.11.2020.

4. копия Протокола о результатах аукциона по лоту № 1 на право заключения договора аренды сроком на 49 лет земельного участка площадью 38164 кв.м., с кадастровым номером 58:24:0284301:204, местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Пензенский район, Ермоловский сельсовет, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – общее пользование водными

объектами от 11.11.2020.

5 . копия письма Администрации Пензенского района о предложении заключить договор аренды земельного участка от 16.11.2020, полученного лично <...> (отметка о получении указанного письма поставлена 16.11.2020);

6 . копия протокола об уклонении победителя открытого аукциона от заключения договора аренды на земельный участок (извещение № 021020/0578549/02) от 14.12.2020.

Рассмотрение вышеуказанного обращения было назначено и проведено 16.04.2021 в 14 часов 30 минут.

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 дополнительной информации 16.04.2021 Комиссией Управления принято решение об отложении рассмотрении обращения.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 19.04.2021 № 760-3э-3 назначено и проведено 30.04.2021 в 14 часов 00 минут.

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

02.10.2020 года на официальном сайте www.torgi.gov.ru Администрацией Пензенского района Пензенской области размещено извещение № 021020/0578549/02 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков в форме открытого аукциона, а именно:

Лот № 1:

- аренда сроком на 49 лет земельного участка местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Пензенский район, Ермоловский сельсовет,

Кадастровый номер: 58:24:0284301:204;

Площадь земельного участка: 38164 кв.м.;

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;

Разрешенное использование: общее пользование водными объектами;

Сведения о правах: не зарегистрированы;

Обременение: нет.

Ограничение использования: Через весь земельный участок обеспечивается свободный доступ граждан к водному объекту и его береговой полосе.

Начальная цена предмета аукциона (начальный размер годовой арендной платы) – 5900 рублей.

Шаг аукциона – 177 (3% от начальной цены земельного участка) рублей.

Размер задатка – 4720 (80% от начальной цены земельного участка) рублей.

Согласно Протоколу заседания комиссии по приему заявок на участие в аукционе по лоту № 1 на право заключения договора аренды сроком на 49 лет земельного участка площадью 38164 кв.м., с кадастровым номером 58:24:0284301:204, местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Пензенский район, Ермоловский сельсовет, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – общее пользование водными объектами от 09.11.2020 по лоту № 1 подано 3 заявки, в том числе заявка Чубарова И.Е.

Пунктом 17 статьи 39.12 Земельного Кодекса 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 о результатах аукциона по лоту № 1 на право заключения договора аренды сроком на 49 лет земельного участка площадью 38164 кв.м., с кадастровым номером 58:24:0284301:204, местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Пензенский район, Ермоловский сельсовет, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – общее пользование водными объектами от 11.11.2020 победителем признан <...> который предложил наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок – 1 150 736 рублей.

Пунктом 20 статьи 39.12 Земельного кодекса 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 Земельного кодекса РФ, 16.11.2020 предложение о заключении договора аренды земельного участка и три подписанных экземпляра проекта договора были переданы <...> лично.

Согласно пункту 30 статьи 39.12 Земельного кодекса 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 <...> . надлежало подписать и направить в адрес Администрации Пензенского района Пензенской области договор аренды земельного участка в срок до 16.12.2020 включительно.

В указанный срок договор аренды земельного участка <…> подписан и представлен в Администрацию Пензенского района Пензенской области не был.

Согласно протоколу от 14.12.2020 <...> . был признан уклонившемся от заключения договора аренды земельного участка по лоту № 1.

На момент обращения Администрации Пензенского района Пензенской области о включении сведений в отношении <...> . в реестр недобросовестных участников аукциона договор последним подписан не был.

По состоянию на дату рассмотрения сведений о включении в реестр недобросовестных участников аукциона о <...> . 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).

В соответствии с пунктом 4 Порядка Сведения, предусмотренные пунктом 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - сведения), за исключением сведений, указанных в подпункте 4 пункта 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 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 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 Пензенского района Пензенской области (вх. № 843 от 05.04.2021) о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении <...> . соответствует требованиям, установленным статьей 39.12 Земельного кодекса РФ и Порядком.

В соответствии с пунктом 27 статьи 39.12 Земельного кодекса 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 такое уклонение лица от заключения договора, которое предполагает недобросовестное поведение.

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.

Согласно объяснениям <…> (вх. № 940 от 13.04.2021), представленным в антимонопольный орган, обращение Администрации Пензенского района Пензенской области о включении его в реестр недобросовестных участников аукциона является необоснованным и не подлежащим удовлетворению, так как после получения письма 16.11.2020 от Администрации Пензенского района Пензенской области был изучен проект договора и предмет договора (сам земельный участок), после чего был сделан вывод о невозможности подписания данного проект договора по причине того, что использование указанного выше земельного участка в соответствии с его целевым назначением (разрешенным использованием) является невозможным ввиду прохождения границы данного земельного участка по поверхности водных объектов общего пользования. О невозможности подписания договора аренды 10.12.2020 в адрес Администрации Пензенского района Пензенской области была направлено письмо с приложением аэрофотосъемки с наложенными границами участка. На письмо Чубарова И.Е. от 10.12.2020 Администрация Пензенского района Пензенской области направила ответ от 22.12.2020 № 8723, согласно которому земельный участок с кадастровым номером 58:24:0284301:204 не находится под водной гладью. В ответ на указанное письмо <…> . было направлено письмо от 25.01.2021 с приложением Акта контрольного осмотра

земельных участков от 15.01.2021, согласно которому при совместном с кадастровым инженером <...> . осмотре указанного земельного участка и определением его границ на местности с использованием прибора «EFT M1 GNSS» (заводской номер 10207440) было установлено, что границы земельного участка расположены частично на поверхности водного объекта общего пользования (пруда). Просил обратить внимания на то, что протокол об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:24:0284301:204 составлен 14.12.2020, т.е. до истечения 30-дневного срока для заключения договора.

Как указывалось ранее, пунктом 5 Порядка предусмотрено, что 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, в том числе документы, свидетельствующие об уклонении победителя аукциона или иного лица, указанного в пунктах 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, 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).

Протокол от 14.12.2020 о признании <...> . уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка по лоту № 1 составлен Администрацией Пензенского района Пензенской области до истечения 30-дневного срока, в течение которого он имел право подписать договор аренды земельного участка.

Пунктом 30 статьи 39.12 Земельного кодекса установлено, что 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 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, Администрация Пензенского района Пензенской области обязана была направить в антимонопольный орган сведения о победителе аукциона <...> для включения их в реестр недобросовестных участников

аукциона в срок до 23.12.2020.

В нарушение вышеуказанного срока, сведения о победителе аукциона <...> , уклонившемся от заключения договора были направлены в антимонопольный орган 31.03.2021.

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.

В рассматриваемой ситуации Комиссия приходит к выводу об отсутствии в действиях <...> признаков недобросовестности, свидетельствующих о намеренном уклонении от заключения договора аренды.

Кроме того, организатором торгов – Администрацией Пензенского района Пензенской области допущено нарушение положений Земельного кодекса Российской Федерации при признании <...> уклонившимся от заключения договора аренды и при направлении сведений для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

Учитывая вышеизложенное, основания для включения сведений о <...> 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 Администрацией Пензенского района Пензенской области (ул. Нагорная, д. 6, с. Кондоль, Пензенская область, 4425400, ИНН 5818003160, ОГРН 1065805021677) в отношении <…> 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.