

РЕШЕНИЕ

РНУ № 3-01-05/119-2021

«24» января 2022 года
Урицкого, 127

г. Пенза, ул.

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:

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

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

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

в отсутствие:

представителя организатора торгов – администрации Пензенского района Пензенской области (лицо уведомлено надлежащим образом);

лица, уклонившегося от заключения договора – Ш<...> (лицо уведомлено надлежащим образом);

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 Ш<...> в связи с уклонением Ш<...> от заключения договора по итогам аукциона на право заключения договора аренды сроком на 20 лет земельного участка площадью 1418 кв.м, с кадастровым номером 58:24:0070701:450, местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Пензенский район, с. Лебедевка, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства (Извещение № 060821/0578549/01 от 06.08.2021, размещено на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

20.12.2021 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области поступило обращение администрации Пензенского района Пензенской области о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении Ш<...> в связи с уклонением Ш<...> от заключения договора по итогам открытого аукциона, на право заключения договора аренды сроком на 20 лет земельного участка площадью 1418 кв.м, с кадастровым номером 58:24:0070701:450, местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Пензенский район, с. Лебедевка, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства (Извещение № 060821/0578549/01 от 06.08.2021, размещено на сайте www.torgi.gov.ru) (далее по тексту – Аукцион).

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

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

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

- идентификационный номер налогоплательщика: <...>

2. Дата проведения аукциона: 09.09.2021 09:00 (лот № 4 извещение № 060821/0578549/01 от 06.08.2021, размещено на сайте www.torgi.gov.ru).

3. Копия Протокола рассмотрения заявок от 08.09.2021.

4. Копия Протокола результатов аукциона 09.09.2021.

5. Копия документа, подтверждающего направление в адрес победителя торгов проекта договора купли-продажи.

6. Копия протокола об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка от 20.10.2021.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 22.12.2021 № 4617-3 назначено и проведено 11.01.2022 в 11 часов 00 минут.

Представитель администрации Пензенского района Пензенской области на заседании Комиссии поддержал доводы, изложенные в обращении, также предоставил скан заявления Ш<...> от 21.09.2021 года об отказе составления договора аренды земельного участка в связи с нововведениями с единовременной оплаты аренды с 30 на 10 дней.

Ш<...> документы и информация по доводам, изложенным в обращении администрации Пензенского района Пензенской области, в

антимонопольный орган не представил.

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 извещения лица, сведения о котором направлены уполномоченным органом для включения в реестр, 11.01.2022 Комиссией Управления принято решение об отложении рассмотрения обращения.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 11.01.2022 № 11-3 назначено и проведено 24.01.2022 в 10 часов 00 минут.

Администрация Пензенского района Пензенской области, Ш<...> на рассмотрение жалобы не явились, о времени и месте рассмотрения жалобы уведомлены надлежащим образом.

23.01.2022 года от Ш<...> поступили объяснения, согласно которым Ш<...> не подписал договор, так как не успел оплатить аренду в десятидневный срок.

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

06.08.2021 на официальном сайте www.torgi.gov.ru администрацией Пензенского района Пензенской области размещено извещение № 060821/0578549/01 о проведении аукциона на земельный участок, а именно:

Лот № 4

1.Адрес земельного участка: Пензенская область Пензенский район с. Лебедевка.

2.Общая площадь – 1 418 кв.м.

3.Кадастровый номер – 58:24:0070701:450.

4.Категория земель – земли населенных пунктов.

5.Разрешённое использование – для ведения личного подсобного хозяйства.

6. Начальный размер годовой арендной платы – 25700 руб. рублей 00 копеек.

7. «Шаг аукциона» - 771,00 коп. – 3% начальной цены

8. Размер (сумма) задатка – 20560,00 коп. - 80% начальной цены.

Согласно Протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды сроком на 20 лет земельного участка площадью 1418 кв.м, с кадастровым номером 58:24:0070701:450, местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Пензенский район, с. Лебедевка, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства от 08.09.2021 по лоту № 4 подано 10 заявок (1 заявка была отклонена), в том числе заявка Ш<...>

Пунктом 17 статьи 39.12 Земельного Кодекса (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 о результатах аукциона по лоту № 4 на право заключения договора аренды сроком на 20 лет земельного участка площадью 1418 кв.м., с кадастровым номером 58:24:0070701:450, местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Пензенский район, с. Лебедевка, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства от 09.09.2021 победителем признан Ш<...>, который предложил наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок – 549980 рублей.

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 заявкой на участие в открытом аукционе, Ш<...> указал свою электронную почту для направления всех уведомлений, связанных с участием Ш<...> в данном аукционе под личную подпись с расшифровкой.

В соответствии с требованиями, установленными пунктом 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, 16.09.2021 года Ш<...> как победителю аукциона по лоту № 4, были направлены три экземпляра договора аренды.

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.

Таким образом, Ш<...> надлежало подписать и направить в адрес администрации Пензенского района Пензенской области подписанные экземпляры договора аренды земельного участка в срок не позднее 16.10.2021.

23.09.2021 Ш<...> направил в Администрацию письмо, в котором указал, что не сможет выполнить условия договора в связи с изменением срока оплаты по договору.

Согласно приложенной документации к аукциону, размер ежегодной арендной платы, указанный в п. 2.1. Договора, подлежит оплате в полном объеме за первый год аренды и вносится единовременно Арендатором в течение 10 календарных дней с момента подписания Договора до его государственной регистрации и включает в себя сумму внесенного задатка на участие в аукционе в размере 20560 руб. 00 коп. (п.2.2. Договора аренды земельного участка).

Иного срока внесения арендной платы при организации аукциона, а также в ходе его проведения организатором установлено не было.

Таким образом, довод Ш<...> об изменении срока оплаты аренды с 30 до 10 дней является несостоятельным.

В указанный срок Ш<...> договор купли-продажи земельного участка не подписан, в администрацию Пензенского района Пензенской области не направлен.

Согласно протоколу от 20.10.2021 Ш<...> признан уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка.

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

По состоянию на дату рассмотрения сведений о включении в реестр недобросовестных участников аукциона о Ш<...> 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 администрации Пензенского района Пензенской области о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении Ш<...> 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.

Таким образом, администрация Пензенского района как организатор торгов выполнило свою функцию по направлению победителю Аукциона проектов договора для подписания.

Доказательства невозможности в установленный срок подписать полученный проект договора Ш<...> не представил.

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 неисполнение Ш<...> требований статьи 39.12 Земельного кодекса РФ свидетельствует о недобросовестном поведении участника аукциона, направленном на уклонение от заключения договора, наличие его вины в неподписании договора (уклонении от заключения), экономического ущерба, причиненного муниципальному образованию в результате не заключения данного договора в виде неполучения арендной платы в местный бюджет.

Реестр недобросовестных участников аукциона с одной стороны является специальной мерой ответственности, установленной законодателем в целях обеспечения исполнения лицом принятых на себя в рамках проведения торгов (аукциона) обязательств. С другой стороны, реестр недобросовестных участников аукциона служит инструментом, обеспечивающим добросовестную конкуренцию и предотвращения злоупотреблений в сфере проведения торгов, а, следовательно, является механизмом защиты организаторов торгов от недобросовестных действий арендаторов такого имущества.

Включение сведений о лице в реестр недобросовестных участников аукциона является мерой государственного принуждения, применяемой к лицу, уклонившемуся от заключения договора, влекущего возложение на него неблагоприятных последствий. Соответственно, включение лица в данный реестр невозможно без установления его вины, выражающейся в сознательном уклонении от заключения договора, что предполагает недобросовестное поведение лица.

Ш<...>, не подписав договор аренды земельного участка, намеренно уклонился от его заключения, иного Ш<...> в материалы дела не представлено.

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.

Таким образом, Комиссия, изучив представленные в материалы дела документы и сведения, установила, что факт уклонения от заключения договора по результатам проведения открытого аукциона подтвержден, а Ш<...> в свою очередь не совершила все необходимые действия с целью заключения договора, напротив он намеренно уклонился от его заключения.

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

РЕШИЛА:

1. Включить 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 сведения о Ш<...> в связи с уклонением Ш<...> от заключения договора по итогам открытого аукциона, на право заключения договора аренды сроком на 20 лет земельного участка площадью 1418 кв.м, с кадастровым номером 58:24:0070701:450, местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Пензенский район, с. Лебедевка, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства (Извещение № 060821/0578549/01 от 06.08.2021, размещено на сайте www.torgi.gov.ru)).

2. Датой включения 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 отношении Ш<...> считать дату размещения указанных сведений на официальном сайте Российской Федерации.

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