

## РЕШЕНИЕ

по делу № 082/10/39.12-195/2021 от 16.09.2021

о включении в реестр недобросовестных участников аукциона

Резолютивная часть объявлена 07.10.2021

Решение в полном объеме изготовлено 12.10.2021

г.

Симферополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее - Крымское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

председатель Комиссии – заместитель руководитель Крымского УФАС России \*;

члены комиссии: \* – начальник отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России, \* – главный специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России,

ответчик: \*,

представителя заявителя: \*, представитель по доверенности Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым,

рассмотрев обращение Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым о включении Д\* в реестр недобросовестных участников аукциона, установила следующее.

В Крымское УФАС России поступило обращение Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым (далее по тексту – Заявитель) (вх. №7013ов от 14.09.2021) о включении сведений об Ответчике в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

В целях реализации пункта 34 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ЗК РФ) 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 (далее по тексту – Порядок).

Крымским УФАС России обращение Заявителя признано соответствующим требованиям, предусмотренным Порядком и принято к рассмотрению по существу.

16.09.2021 в соответствии с пунктом 9 Порядка Крымским УФАС России на электронные адреса Заявителя и победителя аукциона направлено уведомление о месте и времени рассмотрения обращения (уведомление №07/1590).

22.09.2021 принято решение об отложении рассмотрения обращения (уведомление 07/1630).

30.09.2021 в соответствии с принципами права, административного процесса, аналогией права и закона в связи с необходимостью дополнительного уведомления о рассмотрении дела лица в отношении которого поступило обращение по делу объявлен перерыв (уведомление 07/1691).

В ходе изучения представленных документов Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

03.08.2021г. состоялся аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 90:03:000000:514, (извещение на сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> №160621/8466482/01 от 16.06.2021г. (открытый аукцион), лот №2,).

11.08.2021г. в адрес победителя аукциона – \*, указанный в заявке на участие в аукционе, посредством заказного почтового отправления по адресу: 296100, Республика Крым, г.Джанкой, ул. Садовая, д. 115, для подписания направлены три экземпляра подписанного должностным лицом Заявителя договора аренды земельного участка (письмо от 10.08.2021 № 01-11/6313), трек номер 29501562030979, что подтверждается списком внутренних почтовых отправлений № 1.

07.09.2021г. \* направил в адрес Заявителя претензию о несогласии с некоторыми положениями договора аренды земельного участка, а также три экземпляра неподписанного договора аренды.

В своей претензии \* указал: «Изучением договора аренды земельного

участка с кадастровым номером 90:03:000000:514, расположенного по адресу: Республика Крым, (далее - Договор), направленного в мой адрес 10.08.2021 Министерством имущественных и земельных отношений Республики Крым мной обнаружен ряд существенных условий, с которыми я не согласен, исходя из следующего.

Так, согласно ст. 422 ГК РФ, договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

На основании ч. 3 ст. 433 ГК РФ, договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствии со ст. 25 ЗК Российской Федерации, права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости». Государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, указанных в федеральных законах.

Вышеприведенным требованиям не соответствует п. 3.2 Договора, устанавливающий момент вступления в силу Договора - день его подписания.

Кроме того, согласно п. 1.1 Договора, Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование земельный участок с видом разрешенного использования – сельскохозяйственное использование, целью использования - выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур. Вместе с тем, согласно сведениям Росреестра, целью использования земельного участка является сельскохозяйственное использование», что противоречит сведениям Росреестра.

Также, в нарушение ч. 4 ст. 9 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 28.06.2021) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в Договоре не предусмотрена возможность передачи земельного участка в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены с учетом

особенностей, установленных статьями 8 и 10 настоящего Федерального закона.

Кроме того, по смыслу п. 2.5 Договора, на земельный участок наложены ограничения в виде водоохранной зоны Азовского моря на территории Республики Крым в границах муниципального образования Джанкойский район (90.30.2.87), II этапа прибрежной защитной полосы Азовского моря на территории Республики Крым в границах муниципального образования Джанкойский район (90.03.2.86).

Между тем, ст. 65 ВК Российской Федерации установлен ряд ограничений на использование земельных участков данной категории. Таким образом, на Арендатора возложена обязанность соблюдения специального режима водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы. При этом, размер арендной платы по Договору исчисляется исходя из общей площади земельного участка, который Арендатором полностью использован быть не может при условии ответственности за нарушение специального режима водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы, что в силу ч. 1 ст. 10 ГК РФ следует расценивать как заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом) со стороны Арендодателя.

Таким образом, прошу пересмотреть указанные положения Договора, учтя приведенные мною доводы, о чем уведомить меня в сроки, установленные законом. В случае неприятия во внимание указанных доводов оставляю за собой право обращения в суд за защитой своих нарушенных прав.».

Заявитель посчитал претензию необоснованной, в своем ответе от 09.09.2021г. исх. № 48797/01-11/1 указывает: «Министерство имущественных и земельных отношений Республики Крым (далее - Минимущество Крыма), рассмотрев Вашу претензию о несогласии с некоторыми положениями договора аренды земельного участка с кадастровым номером 90:03:000000:514, направленного 10.08.2021 Минимуществом Крыма Вам для подписания сообщает следующее.

В отношении земельного участка с кадастровым номером 90:03:000000:514 установлен вид разрешенного использования "сельскохозяйственное использование".

Согласно Классификатору видов разрешенного использования

земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412, в описании вида разрешенного использования "ведение сельского хозяйства" указано: "содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20", а виду разрешенного использования "выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур" соответствует код (числовое обозначение) -1.2.

Таким образом, цель предоставления земельного участка соответствует виду его разрешенного использования. Порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс).

Согласно пункту 20 статьи 39.11 Земельного кодекса организатор аукциона обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Согласно пункту 22 статьи 39.11 Земельного кодекса обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора аренды земельного участка.

Согласно пункту 11 статьи 39.8 Земельного кодекса договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, заключается с победителем аукциона на условиях, указанных в извещении о проведении этого аукциона.

Государственным автономным учреждением "Распорядительная дирекция имущества Республики Крым", уполномоченным на проведение аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Крым, на основании заявки Минимущества Крыма от 11.06.2021 № 01-07/4826 во исполнение статьи 39.11 Земельного

кодекса была объявлена соответствующая процедура торгов (открытый аукцион), извещение о проведении аукциона от 16.06.2021 № 160621/8466482/01 (ЛОТ № 2: "на право заключения договора аренды земельного участка площадью 245931 кв. м, кадастровый номер: 90:03:000000:514, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - сельскохозяйственное использование, расположенного по адресу: Республика Крым, Джанкойский район, на территории Завет-Ленинского сельского совета, участок №2, для выращивания зерновых и иных сельскохозяйственных культур сроком на 49 лет") было размещено на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", определенном Правительством Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов ( [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) ). "

В пункте 15 "Иные существенные сведения" раздела "Сведения предмете аукциона" ЛОТ-2 данного извещения указано: "Земельный участок полностью расположен в границах водоохранной зоны Азовского моря (учетный номер 90.03.2.87), часть земельного участка располагается в границах прибрежной защитной полосы Азовского моря (учетный номер 90.03.2.83). При использовании земельного участка требуется соблюдение ограничений (обременений), содержащихся в ЕГРН и в проекте договора аренды земельного участка, в том числе соблюдение ограничений в границах водоохранной зоны, а также прибрежной защитной полосы Азовского моря согласно статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации". Проект договора аренды земельного участка с кадастровым номером 90:03:000000:514 также был размещен на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов.

Направленные Вам для подписания договоры аренды земельного участка с кадастровым номером 90:03:000000:514 соответствуют требованиям пункта 11 статьи 39.8 Земельного кодекса.

Обращаем Ваше внимание, что положения Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" не регулируют подготовку и организацию аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Одновременно с этим, аукцион на право заключения договора

*аренды испрашиваемого земельного участка организован в порядке, установленном статьей 39.18 Земельного кодекса РФ.*

*Учитывая изложенное, Минимущество Крыма считает претензию о несогласии с некоторыми положениями договора аренды земельного участка с кадастровым номером 90:03:000000:514 необоснованной.».*

Согласно ч. 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.

Согласно ч. 30 ст. 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 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.

13.09.2021г. Государственное автономное учреждение «Распорядительная дирекция имущества Республики Крым» протоколом № 3-160621/8466482/02 в силу п. 30 ст. 39.12 ЗК РФ признала Дмитренко Н.Н. уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка.

Комиссией Крымского УФАС России установлено, что уполномоченным органом - Заявителем, представлены сведения и документы, предусмотренные пунктом 5 Порядка 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 ходе рассмотрения обращения Заявителя, \*пояснил, что копии

договоров аренды земельного участка он получил только 06.09.2021г., однако согласно отчету об отслеживании отправления с почтовым идентификатором 29501562030979, 14 августа 2021г. состоялась неудачная попытка вручения.

Лицо считается извещенным надлежащим образом, в случае, когда из указанного им места жительства (регистрации) поступило сообщение об отсутствии адресата по указанному адресу, о том, что лицо фактически не проживает по этому адресу либо отказалось от получения почтового отправления, а также в случае возвращения почтового отправления с отметкой об истечении срока хранения.

Исходя из пояснений \* до 24.08.2021г. он пребывал за границей Российской Федерации, в связи с чем договора аренды не получил.

Согласно ч. 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.

Таким образом, Заявителем соблюдены требования ч. 20 ст. 39.12 ЗК РФ, в связи с чем Дмитренко Н.Н. обоснованно признан уклонившимся от заключения договора аренды на земельный участок.

\* не представил доказательств невозможности заключения договора на условиях, предусмотренных извещением и проектом договора, в сроки, предусмотренные ЗК РФ.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 30 статьи 39.12 ЗК РФ, а также в соответствии с Приказом ФАС РФ от 14.04.2015

Р Е Ш И Л А:

1. Включить сведения о \* (паспорт гр.

РФ серии 7\*, ИНН \*) 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.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течении трех месяцев со дня его принятия.