

Дело № 059/10/39.12-423/2023

**Управление по земельно-
имущественным вопросам
Администрации Бардымского
муниципального округа Пермского
края**

ул. Советская, д. 14, с. Барда,
Пермский край, 618150

odr-barda@mail.ru

<...>

РЕШЕНИЕ

**по обращению о включении сведений о недобросовестном участнике аукциона
в реестр, предусмотренный Земельным кодексом Российской Федерации**

«19» мая 2023 г. г. Пермь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю по рассмотрению обращений о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона, предусмотренный статьей 39.12 Земельного кодекса РФ (далее также – РНУА), в соответствии с 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 требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра,

утвержденным приказом ФАС России от 14.04.2015 г. № 247/15 (далее также – Порядок) (далее – Комиссия антимонопольного органа), в составе:

Заместитель Председателя Комиссии:

<...>, начальник отдела контроля органов власти и процедур торгов;

Члены комиссии:

<...>, ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов, **Вехкалаhti В.С.**, специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов,

после отложения, в отсутствие <...>, его представителя, в отсутствие представителя Управление по земельно-имущественным вопросам Администрации Бардымского муниципального округа Пермского края,

рассмотрев обращение (вх. №5641/23) Управления по земельно-имущественным вопросам Администрации Бардымского муниципального округа Пермского края о включении <...> в реестр недобросовестных участников аукциона, предусмотренный Земельным кодексом РФ,

УСТАНОВИЛА:

Из рассматриваемого обращения следует, что <...> уклонился от заключения договора купли-продажи земельного участка.

19.04.2023 в адрес сторон направлено уведомления (исх. №3800/23) о месте и времени рассмотрения обращения о включении сведений о недобросовестном участнике аукциона в реестр, предусмотренный Земельным кодексом РФ, в соответствии с которым рассмотрение обращения назначено на 27.04.2023 с 11 часов 00 минут с возможностью дистанционного участия.

В соответствии с указанным уведомлением Организатору торгов, <...> предложено направить в Пермское УФАС России дополнения, возражения, пояснения не позднее чем за 2 рабочих дня до рассмотрения обращения.

В соответствии со сведениями реестра почтовых отправлений, размещенного на официальном сайте АО «Почта России» www.pochta.ru, почтовое отправление № 80099283589612, которым <...> направлено рассматриваемое уведомление, было вручено 24.04.2023.

Согласно п. 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.

Несмотря на факт надлежащего уведомления <...> о рассмотрении в отношении него материалов о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона, а также о времени и дате рассмотрения, Комиссия Пермского УФАС России в целях необходимости получения пояснений <...> отложила рассмотрение настоящего обращения на 11.05.2023 (уведомление исх. № 4244/23), в последующем на 19.05.2023 (уведомлением исх. №4609/23).

До настоящего момента позиция <...> по поводу рассмотрения настоящего обращения в адрес антимонопольного органа не была направлена.

Учитывая императивный срок, установленный для рассмотрения обращений о включении сведений об участнике аукциона в реестр недобросовестных участников аукциона, а также факт уведомления <...> о рассмотрении соответствующих материалов, Комиссия Пермского УФАС России приходит к выводу о возможности рассмотрения обращения Организатора торгов о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений об <...>

Изучив пояснения, документы и материалы, представленные сторонами на рассмотрение обращения, Комиссия Пермского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с п. 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.

В силу п. 25 ст. 39.12 ЗК РФ, если договор купли-продажи или договор аренды земельного участка, а в случае, предусмотренном пунктом 24 статьи 39.12 ЗК РФ, также договор о комплексном освоении территории 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.

Согласно п. 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.

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 (п. 30 ст. 39.12 ЗК РФ).

Таким образом, победитель аукциона признается уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка в случае, если в сроки, предусмотренные настоящей статьей, он не подписал и не представил уполномоченному органу проект договора аренды земельного участка.

Ведение реестра недобросовестных участников аукциона осуществляется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (п. 28 ст. 39.12 ЗК РФ).

На основании п. 34 ст. 39.12 ЗК РФ Приказом ФАС России от 14.04.2015г. № 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.

Так, в рамках осуществления указанной функции при уклонении участников аукциона от заключения договоров аренды земельного участка по результатам аукционов территориальный орган Федеральной антимонопольной службы осуществляет проверку фактов уклонения участников аукционов на право заключения договоров аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в зависимости от действий, совершенных участниками аукциона при заключении договоров, и принимает решения о включении или не включении сведений об участниках в реестр недобросовестных участников аукциона.

Включение сведений о лице в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, по существу является санкцией за недобросовестное поведение участников аукционов, выражающееся в неправомерном нарушении положений Земельного кодекса РФ, что влечет для него неблагоприятные последствия, в том числе экономического характера.

Уклонение от заключения договора может выражаться как в совершении целенаправленных (умышленных) действий или бездействия, осуществленных с указанной целью, так и в их совершении по неосторожности, когда участник аукциона по небрежности не принимает необходимых мер по соблюдению порядка, необходимого для заключения договора, то есть создает условия, влекущие невозможность подписания договора.

В соответствии с позицией Конституционного Суда РФ (от 30.07.2001 № 13-П и от 21.11.2002 № 15-П), имеющей универсальный характер, 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 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, при рассмотрении вопроса о признании участника аукциона уклонившимся от заключения договоров аренды земельного участка, уполномоченный орган исполнительной власти не должен ограничиваться формальным установлением факта нарушения Земельного кодекса РФ, и обязан всесторонне исследовать все обстоятельства дела, дав оценку существенности нарушения, степени вины участника, ущерб, нанесенному государственному заказчику.

Сведения о победителе аукциона, уклонившемся от заключения договора, и об иных лицах, с которыми указанные договоры заключаются в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 ЗК РФ и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

03.10.2022 Организатором торгов был проведен аукцион, предметом которого является продажа земельного участка, расположенного по адресу Пермский край, Бардымский район, с. Барда, ул. Автомобилистов, д. 25Б, площадью 1500 кв.м., из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 59:13:0060253:58, с видом разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства».

В соответствии с протоколом №13 от 03.10.2022 о результатах аукциона победителем был признан <...> с предложением о цене в размере 1 120 741,25 рублей.

05.10.2022 со стороны Организатора торгов в адрес <...> письмом №1727 для подписания направлены проекты договора купли-продажи, акт приема-передачи земельного участка. На письме имеется отметка о том, что <...> получил его лично.

21.11.2022 г. со стороны Организатора торгов в адрес <...> направлено письмо №1946, из которого следует, что проекты договора купли-продажи и проект акта приема-передачи земельного участка не были подписаны <...> в установленные законодательством сроки. В письме также содержится информация о том, что оплаченный <...> задаток в размере 32 159,002 рублей не будет возвращен.

Исследовав фактические обстоятельства, Комиссия Пермского УФАС приходит к выводу о том, что со стороны Управления по земельно-имущественным вопросам

Администрации Бардымского муниципального округа Пермского края соблюден порядок заключения договора по результатам аукциона, предметом которого является продажа земельного участка.

Так, Организатор торгов направил для подписания проекты договоров купли-продажи земельного участка в десятидневный срок, установленный п. 20 ст. 39.12 Земельного кодекса – протокол о результатах аукциона был подписан 03.10.2022, необходимые документы получены Иртугановым И.Г. 05.10.2022 г., о чем свидетельствует соответствующая роспись и отметка о личном получении, содержащиеся на письме № 1727.

Срок для подписания проектов договоров и направления их Организатору торгов истекал 07.11.2022.

В материалы дела не представлены сведения, свидетельствующие о намерении <...> заключить договор по результатам торгов, равно как и доказательства принятия им мер по соблюдению порядка, необходимого для заключения договора, либо сведения об уклонении от подписания договора по неосторожности.

При этом Комиссия Пермского УФАС России приходит к выводу о нарушении со стороны Управления по земельно-имущественным вопросам Администрации Бардымского муниципального округа Пермского края порядка направления сведений о лице, уклонившемся от заключения договора по результатам аукциона в антимонопольный орган.

Так, поскольку срок для подписания проектов договоров и направления их Организатору торгов истекал 07.11.2022, в соответствии с п. 30 ст. 39.12 Земельного кодекса, сведения об уклонении <...> от заключения договора необходимо было направить в антимонопольный орган в срок до 15.11.2022.

Между тем, сведения о включении <...> в реестр направлены Организатором торгов лишь 12.04.2023.

Кроме этого, <...> в качестве задатка были внесены денежные средства в размере 32 159 рублей.

В силу пункта 21 статьи 39.12 ЗК РФ задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, не заключившим в установленном статьей 39.12 ЗК РФ порядке договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанного договора, не возвращается.

На основании изложенного, задаток, внесенный <...> для участия в аукционе Организатором торгов не возвращен, о чем свидетельствует письмо №1946 от 21.11.2022 г.

По мнению Комиссии Пермского УФАС России, удержание задатка в данном случае является достаточной санкцией за уклонение от заключения договора.

Указанные нарушения порядка направления сведений в антимонопольный орган, установленного Земельным кодексом, а также факт применения к <...> санкции в виде невозвращения задатка являются основаниями, позволяющими не включать <...> в реестр недобросовестных участников аукциона.

Исходя из изложенного, Комиссией Пермского УФАС принято решение об отсутствии оснований для включения сведений об <...> в реестр недобросовестных участников аукциона, предусмотренный статьей 39.12 Земельного кодекса РФ.

Таким образом, руководствуясь п.п. 27, 30 ст. 39.12 ЗК РФ, Приказом ФАС России от 14.04.2015г. № 247/15, Комиссия

РЕШИЛА:

По результатам рассмотрения обращения Управления по земельно-имущественным вопросам Администрации Бардымского муниципального округа Пермского края (вх. № 5641/23) сведения об<...>(паспорт гражданина Российской Федерации серия <...>) **не включать** в реестр недобросовестных участников аукциона, предусмотренный статьей 39.12 Земельного кодекса РФ.

Заместитель Председателя Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

Примечание. Решение и (или) предписание антимонопольного органа могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения

или выдачи предписания. Дела об обжаловании решения и (или) предписания антимонопольного органа подведомственны арбитражному суду (ст. 52 Закона о защите конкуренции).

Исп.<...>

тел.8(342)235-10-36

2023-5841