

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:

- <...>. – заместителя председателя Комиссии, врио руководителя управления;
- <...>. - члена Комиссии, начальника отдела контроля органов власти;
- <...>. – члена Комиссии, государственного инспектора отдела контроля органов власти;

в отсутствие:

представителя организатора торгов – Комитета Комитета по управлению имуществом администрации Бессоновского района Пензенской области (лицо уведомлено надлежащим образом);

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

рассмотрев обращение Комитета по управлению имуществом администрации Бессоновского района Пензенской области (ул. Коммунистическая, д.2б, с.Бессоновка, Пензенская область, 442780, ИНН 5809261735, ОГРН 1105809001462) о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении <...>. в связи с уклонением <...>. от заключения договора по итогам открытого аукциона, на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 58:05:0000000:768, общей площадью 134021 кв.м, расположенного по адресу: Пензенская область, Бессоновский район, в 200 м западнее с. Блохино, ул. Октябрьская, 11 (Извещение № 190521/0537966/03 от 19.05.2021, размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

#### УСТАНОВИЛА:

06.09.2021 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области поступило обращение Комитета по управлению имуществом администрации Бессоновского района Пензенской области о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении <...>. в связи с уклонением <...>. от заключения договора по итогам открытого аукциона, на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения

кадастровым номером 58:05:0000000:768, общей площадью 1340212 кв.м, расположенного по адресу: Пензенская область, Бессоновский район, в 200 м. западнее с. Блохино, ул. Октябрьская, 11 (Извещение № 190521/0537966/03 от 19.05.2021, размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) (далее по тексту – Аукцион).

Комитетом по управлению имуществом администрации Бессоновского района Пензенской области для включения в реестр недобросовестных участников аукциона были представлены:

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

- сведения о месте нахождения лица: ул. Плеханова, 14-341, г. Пенза, 440000

- идентификационный номер налогоплательщика: ИНН <...>..

2. Дата проведения аукциона: 28.06.2021 (лот № 1 извещение № 190521/0537966/03 от 19.05.2021, размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

3. Копия Протокола рассмотрения заявок от 23.06.2021.

4. Копия Протокола результатов аукциона 28.06.2021.

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

6. Копия отчета об отслеживании почтового отправления.

7. Копия протокола об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка от 13.08.2021.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 13.09.2021 № 1759-3э назначено и проведено 20.09.2021 в 14 часов 00 минут.

20.09.2021 от <...>.. поступили объяснения, согласно которым экземпляры подписанных проектов договора в адрес победителя Аукциона не поступали, почтовые уведомления не приходили. В связи с этим отсутствовали возможность заключить договор аренды земельного участка и предоставить его в КУМИ Бессоновского района. На основании изложенного, считает необоснованным включение сведений в реестр недобросовестных участников аукциона. От заключения договора не отказывается.

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 20.09.2021 Комиссией Управления принято решение об отложении рассмотрении обращения.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 20.09.2021 № 1814-Зэ-3 назначено и проведено 01.10.2021 в 15 часов 00 минут.

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

19.05.2021 на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) Комитетом по управлению имуществом администрации Бессоновского района Пензенской области размещено извещение № 190521/0537966/03 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения, а именно:

Лот № 1

1. Адрес земельного участка: Пензенская область Бессоновский район в 200 м западнее с. Блохино ул. Октябрьская 11

2. Общая площадь - 1 340 212 кв.м.

3. Кадастровый номер - 58:05:0000000:768.

4. Разрешённое использование – «Сельскохозяйственное использование».

5. Начальный размер годовой арендной платы – 134000,0 руб. рублей 00 копеек.

6. «Шаг аукциона» - 4020,0 руб. – 3% начальной цены

7. Размер (сумма) задатка – 120600,0 руб.- 90% начальной цены.

8. Зона СХ-1 производственная зона сельскохозяйственных предприятий

**Зона выделена для создания правовых условий формирования территорий для ведения сельского хозяйства.**

Код	Основные виды разрешенного использования земельных участков.
1.1	Растениеводство
1.2	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур

1.3	Овощеводство
1.4	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур
1.5	Садоводство
1.6	Выращивание льна и конопли
1.7	Животноводство
1.8	Скотоводство
1.9	Звероводство
1.10	Птицеводство
1.11	Свиноводство
1.12	Пчеловодство
1.13	Рыбоводство
1.14	Научное обеспечение сельского хозяйства
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции
1.16	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках
1.17	Питомники
1.18	Обеспечение сельскохозяйственного производства
1.19	Сенокосение
1.20	Выпас сельскохозяйственных животных
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
11.0	Водные объекты
11.2	Специальное пользование водными объектами
11.3	Гидротехнические сооружения
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
<b>Код</b>	<b>Вспомогательные виды разрешённого использования</b>
4.1	Деловое управление
<b>Код</b>	<b>Условно разрешенные виды разрешённого использования</b>
6.4	Пищевая промышленность
6.9	Склады
6.9.1	Складские площадки

- Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м.

- Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5, предельная высота зданий, строений, сооружений – 50 м.

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.

10. Принадлежность земельного участка к определенной категории земель – Земли сельскохозяйственного назначения.

11.Сведения о правах, об обременениях и ограничениях на земельный участок: Ограничения в использовании земельного участка: нет.

По указанному земельному участку обременения правами третьих лиц: часть участка – зона с особыми условиями использования территории ЗОУИТ 58:00-6.66.

Согласно Протоколу заседания комиссии по организации и проведению торгов по продаже или сдаче в аренду находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков Бессоновского района по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка от 23.06.2021 поданы и признаны соответствующими заявки 4 (четырёх) претендентов, в том числе заявка <...>.

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 заседания комиссии по организации и проведению торгов по продаже или сдаче в аренду находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков Бессоновского района в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка от 28.06.2021 победителем Аукциона признан <...>. с наибольшим размером ежегодной арендной платы за земельный участок– 1504820, 00 руб.

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.

С учетом даты составления протокола о результатах аукциона (28.06.2021) Комитету по управлению имуществом администрации Бессоновского района Пензенской области надлежало направить проект договора аренды

земельного участка <...>. не позднее 08.07.2021.

Письмом Комитета по управлению имуществом администрации Бессоновского района Пензенской области от 05.07.2021 № 965 <...>.направлены три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка (почтовое отправление от 08.07.2021 № 80082062556653).

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, <...>. надлежало подписать и направить в адрес Комитета по управлению имуществом администрации Бессоновского района Пензенской области подписанные экземпляры договора аренды земельного участка в срок не позднее 08.08.2021.

В указанный срок <...>.. договор купли-продажи земельного участка не подписан, в Комитет по управлению имуществом администрации Бессоновского района Пензенской области.

Согласно протоколу от 13.08.2021 <...>. признан уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка.

На момент обращения Комитета по управлению имуществом администрации Бессоновского района Пензенской области о включении сведений в отношении <...>.в реестр недобросовестных участников аукциона договор последним не подписан.

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

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.

От <...>. поступили объяснения, согласно которым проектов договора в адрес победителя Аукциона не поступали, почтовые уведомления не приходили. В связи с этим отсутствовали возможность заключить договор аренды земельного участка и предоставить его в КМИ администрации Бессоновского района.

Вместе с тем, согласно отслеживанию почтовых отправлений № 80082062556653 по адресу регистрации <...>. было направлено заказное письмо, 12.07.2021 статус письма «неудачная попытка вручения».

Таким образом, КМИ администрации Бессоновского района как организатор торгов выполнило свою функцию по направлению победителю Аукциона проектов договора для подписания.

<...>. Комиссии антимонопольного органа не представлены доказательства, свидетельствующие о том, что ему не были направлены проекты договоров для подписания

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 <...>. 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.

<...>., не подписав договор аренды земельного участка, намеренно уклонился от его заключения, иного <...>. 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 <...>. в свою очередь не совершила все необходимые действия с целью заключения договора, напротив она намеренно уклонилась 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 в отношении <...>. в связи с уклонением <...>. от

заключения договора по итогам открытого аукциона, на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 58:05:0000000:768, общей площадью 1340212 кв.м, расположенного по адресу: Пензенская область, Бессоновский район, в 200 м западнее с. Блохино, ул. Октябрьская, 11 (Извещение № 190521/0537966/03 от 19.05.2021, размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://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 <...>.. 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.