

РЕШЕНИЕ
по обращению № 67/11-РНУ-2018

«22» мая 2018 г.

г. Кемерово

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров, рассмотрению обращений о включении сведений в реестр о недобросовестных участниках аукциона по продаже земельного участка либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее – Комиссия) в составе:

Председатель
комиссии:

<...> – заместитель руководителя;

Члены комиссии:

<...> – начальник отдела ЖКХ, транспорта и связи;

<...> – начальник отдела контроля органов власти;

<...> – главный специалист-эксперт отдела ЖКХ, транспорта и связи;

<...> – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти

при участии <...> (паспорт);

в отсутствие представителя администрации Юргинского муниципального района, уведомленной надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения обращения.

рассмотрев обращение администрации Юргинского муниципального района и материалы по обращению № 67/11-РНУ-2018,

УСТАНОВИЛА:

20.04.2018 в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области поступило обращение администрации Юргинского муниципального района о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о <...>, уклонившемся от заключения договора купли-продажи земельного участка по результатам аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, Юргинский район, с. Проскоково, ул. Центральная, 6е; для сельскохозяйственного производства, с кадастровым номером 42:17:0101044:1000; категория земель: земли сельскохозяйственного назначения (извещение № 031017/11419429/02 размещено

на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru).

Уведомлением от 26.04.2018 № 11/3938 рассмотрение обращения было назначено на 07.05.2018 на 14 часов 00 минут.

04.05.2018 в адрес Кемеровского УФАС России поступили письменные пояснения <...>, согласно которым причиной, послужившей отказом от заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, Юргинский район, с. Проскоково, ул. Центральная, 6е; для сельскохозяйственного производства, с кадастровым номером 42:17:0101044:1000, является наличие на данном участке движимого имущества – цистерн от нефтепродуктов, принадлежащих неизвестным лицам. Фактический осмотр земельного участка <...> смог осуществить после процедуры торгов, в связи с чем отказаться от участия в спорных торгах ранее он не мог.

Кроме того, на основании полученной на месте осмотра участка информации <...> был сделан вывод о наличии на участке заправочной станции, что привело к удручающему состоянию земельного покрова и, как следствие, к невозможности использования участка по назначению.

Представитель администрации Юргинского муниципального района на заседании комиссии, состоявшемся 07.05.2018, настаивал на включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о <...>, поддержала доводы, изложенные в обращении, пояснила, что каких-либо обременений в отношении спорного земельного участка не установлено, сведениями о наличии на земельном участке имущества третьих лиц не обладает.

В рассмотрении обращения № 67/11-РНУ-2018 был объявлен перерыв до 10 часов 20 минут 22.05.2018 с целью предоставления дополнительных материалов.

22.05.2018 в адрес Кемеровского УФАС России поступило ходатайство администрации Юргинского муниципального района о рассмотрении обращения № 67/11-РНУ-2018 в отсутствие представителя.

Указанное ходатайство было удовлетворено.

22.05.2018 присутствующий на заседании Комиссии <...> поддержал доводы, изложенные в письменных пояснениях.

Изучив имеющиеся материалы, выслушав пояснения лица, участвующего в заседании, Комиссией Кемеровского УФАС России установлено следующее:

25.09.2017 администрацией Юргинского муниципального района вынесено постановление № 572 «О проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка».

03.10.2017 на официальном сайте в сети Интернет - www.torgi.gov.ru, размещено извещение под № 031017/11419429/02 о проведении открытого по составу участников и по форме подачи предложений аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, Юргинский район, с. Проскоково, ул. Центральная, 6е; для сельскохозяйственного производства, с кадастровым номером 42:17:0101044:1000; категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

Согласно извещению под № 031017/11419429/02 организатором аукциона является комитет по управлению муниципальным имуществом Юргинского муниципального района, начальная цена продажи земельного участка составила 7 299,19 руб., шаг аукциона – 218,98 руб.

Срок подачи заявок на участие в аукционе был установлен с 05 октября 2017 г. по 03 ноября 2017 г.

Дата определения участников аукциона: 07 ноября 2017 г. по адресу проведения аукциона. Подведение итогов аукциона состоялось 13 ноября 2017 г.

На участие в спорном аукционе было подано две заявки: ООО «Юргинский Аграрий», <...> Оба заявителя были допущены к участию в аукционе.

Согласно протоколу № 1 заседания комиссии на право заключения договора купли-продажи земельного участка от 13.11.2017 победителем аукциона был признан <...> с предложением о цене предмета аукциона в размере 200 218, 98 руб.

Порядок организации и проведения 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, установлен [статьей 39.12](#) Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

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.

22.11.2017 КУМИ Юргинского муниципального района в адрес победителя торгов под № 031017/11419429/02 <...> были направлены проекты договора купли-продажи земельного участка, 29.11.2017 указанные проекты договора были получены <...> лично (уведомления о вручении имеется в материалах обращения).

Согласно пункту 25 статьи 39.12 ЗК РФ если договор купли-продажи или договор аренды земельного участка, а в случае, предусмотренном [пунктом 24](#) настоящей статьи, 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.

В случае, если в течение тридцати дней со дня направления участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка, а в случае, предусмотренном [пунктом 24](#) настоящей статьи, также проекта договора о комплексном освоении территории этот участник не представил в уполномоченный орган подписанные им договоры, организатор аукциона вправе объявить о проведении повторного аукциона или распорядиться земельным участком иным образом в соответствии с настоящим Кодексом (часть 26 статьи 39.12 ЗК РФ).

Исходя из положений указанных выше норм права договор купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, Юргинский район, с. Проскоково, ул. Центральная, 6е; для сельскохозяйственного производства, с кадастровым номером 42:17:0101044:1000, должен был быть подписан и представлен <...> до 22.12.2017 включительно.

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.

В соответствии с требованиями пункта 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 том числе требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра, утвержденного Приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 (далее – Порядок № 247/15), исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, указанный в [пункте 5](#) 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](#) ЗК РФ, от заключения договора купли-продажи либо договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (например, составленный организатором аукциона протокол об уклонении победителя аукциона от заключения договора, в котором содержатся сведения о месте, дате и времени его составления).

Пунктом 30 статьи 39.12 ЗК РФ 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, 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, уполномоченный орган – администрация Юргинского муниципального района обязана была составить и направить в адрес Кемеровского УФАС России документы, свидетельствующие об уклонении <...> от заключения договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, Юргинский район, с. Проскоково, ул. Центральная, 6е; для сельскохозяйственного производства, с кадастровым номером 42:17:0101044:1000, в срок с 25.12.2017 по 29.12.2017 включительно.

Вместе с тем 17.01.2018 администрацией Юргинского муниципального района была составлена и направлена претензия об уклонении <...> от заключения договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, Юргинский район, с. Проскоково, ул. Центральная, 6е, с кадастровым номером 42:17:0101044:1000, согласно которой у победителя торгов имелась возможность в течение пяти рабочих дней с момента получения данного письма представить указанный договор купли-продажи земельного участка.

Соответствующее обращение администрации Юргинского муниципального района о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о <...>, уклонившемся от заключения договора купли-продажи земельного участка по результатам аукциона, поступило в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области только 20.04.2018.

Администрация Юргинского муниципального района направила сведения в Кемеровское УФАС России по истечении почти четырех месяцев с последней возможной даты подписания и представления <...> спорного договора организатору торгов (22.12.2017), в нарушение пункта 30 статьи 39.12 ЗК РФ, устанавливающего конкретные сроки (пять рабочих дней), обязывающие организатора аукциона направлять сведения в антимонопольный орган.

В рамках осуществления своих функций при уклонении участников аукциона от заключения договоров антимонопольный орган осуществляет проверку фактов уклонения и в зависимости от действий, совершенных участниками аукциона при заключении договоров, принимает решения о включении или не включении сведений об участниках в реестр недобросовестных поставщиков.

Включение сведений о лице в реестр недобросовестных участников аукциона по существу является санкцией за недобросовестное поведение участников, выражающееся в неправомерном нарушении положений земельного законодательства.

Данный вывод согласуется с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлениях от 30.07.2001 [№ 13-П](#) и от 21.11.2002 [№ 15-П](#), согласно которой 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.

Следовательно, при рассмотрении вопроса о признании участника аукциона уклонившимся от заключения договора уполномоченный орган исполнительной власти не должен ограничиваться формальным установлением факта нарушения законодательства, и обязан всесторонне исследовать все обстоятельства дела, дав оценку существенности нарушения, степени вины участника.

В ходе рассмотрения обращения № 67/11-РНУ-2018 Комиссией Кемеровского УФАС России установлено, что причиной, послужившей отказом <...> от заключения договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, Юргинский район, с. Проскоково, ул. Центральная, 6е, с кадастровым номером 42:17:0101044:1000, является наличие на данном участке движимого имущества – цистерн от нефтепродуктов, принадлежащих неизвестным лицам. Наличие указанного имущества на земельном участке не позволит победителю торгов в полной мере использовать участок по назначению. Уклоняться от заключения договора купли-продажи победитель торгов намерения не имел, отсутствие официальной письменной переписки с организатором торгов объясняет решением спорных вопросов посредством неоднократных телефонных переговоров.

22.05.2018 в подтверждение своей позиции <...> представил фотоматериалы, свидетельствующие о наличии движимого имущества – цистерн от нефтепродуктов на земельном участке. Помимо представленных ответчиком геолокационных данных с мобильного телефона, имеющих привязку к указанным фотоматериалам, идентифицировать земельный участок по фото не представляется возможным.

Также 18.05.2018 администрацией Юргинского муниципального района были представлены письменные пояснения об отсутствии объектов капитального строительства, движимого имущества. Документом, свидетельствующим об отсутствии объектов недвижимого имущества в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, является уведомление Росреестра от 16.05.2018 № 42/001/996/2018-131922.

Иных документов (актов осмотра спорного земельного участка, фото-, видео материалов и т.п.), которые могли бы служить доказательством отсутствия на данном земельном участке объектов движимого имущества, администрацией Юргинского муниципального района в Кемеровское УФАС России не представлено.

Комиссией Кемеровского УФАС России также установлено, что спорный земельный участок можно осмотреть, в том числе используя приложение Яндекс карты, картографически отображающего любой земельный участок и объекты, которые находятся на соответствующем земельном участке.

Если соотнести картографически координаты земельного участка с кадастровым номером 42:17:0101044:1000, указанные на публичной кадастровой карте (<https://pkk5.rosreestr.ru/>), с приложением Яндекс карты, то можно сделать вывод о наличии объектов на спорном земельном участке. С точной достоверностью идентифицировать указанные объекты не представляется возможным.

При установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (статья 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ). Частью 5 статьи 10 ГК РФ установлено, что добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданских правоотношений, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

Объявление характеристик земельного участка, выставленного на аукцион, подразумевает определенные его полезные свойства как предмета гражданского оборота. Организатором аукциона в аукционной документации должны быть указаны в полном объеме характеристики земельного участка.

Более того, наличие объект, расположенного на участке победителя торгов, принадлежащего неизвестному лицу, ограничивает права собственника в использовании принадлежащего ему земельного участка по назначению, а также может повлечь возложение дополнительных затрат на перемещение, утилизацию таких объектов.

Согласно части 1 статьи 451 ГК РФ существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Следовательно, действуя разумно и осмотрительно, любой субъект хозяйственной деятельности не станет заключать сделку, заведомо зная об основаниях ее расторжения.

Изучив в совокупности действия победителя аукциона, имеющиеся материалы по обращению администрации Юргинского муниципального района Комиссия Кемеровского УФАС России признаков недобросовестности в действиях <...>, выразившихся в отказе от заключения договора по итогам торгов, не установила.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и Приказом 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», с учетом нарушения администрацией Юргинского муниципального района пункта 30 статьи 39.12 ЗК РФ, устанавливающего ограниченный срок для направления сведений об уклонении победителя торгов от заключения договора, Комиссия Кемеровского УФАС России

РЕШИЛА:

Обращение администрации Юргинского муниципального района о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о <...> оставить без удовлетворения.

Председатель комиссии: <...>

<...>

<...>

Члены Комиссии: <...>

<...>

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.