

Дело № 059/10/39.12-330/2024

**Управление имущественных и
земельных отношений администрации
Кунгурского муниципального округа
Пермского края**

617470, Пермский край, г. Кунгур,

ул. Советская, д. 26

kizokungur@yandex.ru

<...>

РЕШЕНИЕ

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

«04» апреля 2024 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 – Комиссия антимонопольного органа), в составе:

Заместитель Председателя Комиссии:

Раев М.А., начальник отдела контроля органов власти и процедур торгов;

Члены комиссии:

Щукин И.А., специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов;

Гилева В.С., ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов,

без участия представителей сторон (надлежащим образом уведомлены),

рассмотрев обращение Управления имущественных и земельных отношений администрации Кунгурского муниципального округа Пермского края (вх. № 3642-ЭП/24) о включении <...> в реестр недобросовестных участников аукциона, предусмотренный Земельным кодексом РФ, в связи с уклонением от заключения договора по результатам проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка: лот №4. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Поповка. Участок находится примерно в 1300 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Пермский край, р-н. Кунгурский, кадастровый номер: 59:24:3730102:544, цель использования – для сельскохозяйственного использования, площадь – 30000 кв.м., в том числе особый режим использования: Охранная зона газопровода высокого и низкого давления на площади 83 кв.м.; Охранная зона газопровода «Кыласово-Кунгур» ООО «Пермнефтегазпереработка» на площади 5827 кв.м.,

УСТАНОВИЛА:

13.12.2023 г. Управлением имущественных и земельных отношений администрации Кунгурского муниципального округа Пермского края (далее – Управление, Организатор торгов) на официальном сайте www.torgi.gov.ru опубликовано извещение № 21000028270000000262 о проведении 19.01.2024 аукциона на право аренды земельного участка:

Лот №4. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Поповка. Участок находится примерно в 1300 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Пермский край, р-н. Кунгурский, кадастровый номер: 59:24:3730102:544, цель использования – для сельскохозяйственного использования, площадь – 30000 кв.м., в том числе особый режим использования: Охранная зона газопровода высокого и низкого

давления на площади 83 кв.м.; Охранная зона газопровода «Кыласово-Кунгур» ООО «Пермнефтегазпереработка» на площади 5827 кв.м.

Протоколом о результатах аукциона о продаже права на заключение договора аренды земельных участков от 18.01.2024 единственным участником аукциона по лоту № 4 признан <...>

В соответствии с п. 14 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ Организатором торгов был направлен <...> договор аренды указанного земельного участка №31/2024 от 30.01.2024. В установленный срок договор победителем аукциона подписан не был.

Учитывая изложенное, Управление имущественных и земельных отношений администрации Кунгурского муниципального округа Пермского края просит антимонопольный орган включить сведения о <...> в Реестр недобросовестных участников аукционов в связи с уклонением от подписания договора по результатам аукциона.

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.

В силу п. 20 статьи 39.12 Земельного кодекса 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.

Согласно п. 11 ст. 39.13 Земельного кодекса РФ по результатам проведения электронного аукциона не допускается заключение договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договора аренды такого участка ранее чем через десять дней со дня размещения протокола рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе.

На основании п. 12 ст. 39.13 Земельного Кодекса РФ уполномоченный орган обязан в течение пяти дней со дня истечения срока, предусмотренного пунктом 11 настоящей статьи, направить победителю электронного аукциона или иным лицам,

с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, подписанный проект договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо подписанный проект договора аренды такого участка.

В соответствии с п. 13 ст. 39.13 Земельного кодекса РФ по результатам проведения электронного аукциона договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора.

Как указано ранее, 18.01.2024 г. <...> признан единственным участником торгов по лоту № 4, в связи с чем 31.01.2024 г. посредством электронной площадки ему был направлен договор аренды земельного участка № 31/2024 от 30.01.2024 для подписания, что подтверждается представленными Управлением сведениями о направлении договора единственному участнику.

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, уполномоченный орган направляет сведения для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона (п. 30 ст. 39.12 ЗК РФ).

Следовательно, крайним сроком для подписания договора является 01.03.2024 г.

В установленный срок, то есть до 01.03.2024 г., направленный <...> договор, подписан не был.

Письменные пояснения <...> не представлены в адрес антимонопольного органа. Доказательств, подтверждающих невозможность заключения договора, не представлено.

Исходя из изложенного, материалы дела не содержат сведений о наличии причин, не зависящих от победителя торгов, на основании которых им не был подписан и не был передан договор Организатору торгов, что свидетельствует о том, что он уклонился от подписания договора аренды земельного участка, в связи с чем Комиссией Пермского УФАС принято решение о наличии оснований для включения сведений о <...> 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 имущественных и земельных отношений администрации Кунгурского муниципального округа Пермского края (вх. № 3642-ЭП/24) о включении <...> включить в реестр

недобросовестных участников аукциона, предусмотренный статьей 39.12
Земельного кодекса РФ.

Заместитель Председателя Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

2024-4068