

## РЕШЕНИЕ

054/10/39.12-291/2024

14 февраля 2024 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское 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 составе:

<...>

рассмотрев посредством ВКС представленные администрацией Искитимского района Новосибирской области (вх. № 1699-ЭП/24 от 31.01.2024 года) материалы о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о <...>, являющемся победителем аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...>, сообщение в ГИС Торги № 21000034070000000042), и уклонившимся от заключения договора,

в присутствии <...>,

### УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступило обращение администрации Искитимского района Новосибирской области, содержащее основания для внесения сведений о <...> 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, предусмотренный пунктом 34 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

### **Сведения о лице, в отношении которого принимается решение о включении в реестр недобросовестных участников аукциона:**

1. <...>

2. Место жительства: страна – Россия

почтовый индекс – <...>

наименование единицы административно-территориального деления страны, муниципального образования, населенного пункта, улицы, номер дома (владения), корпуса (строения) и офиса – <...>

3. Идентификационный номер налогоплательщика: <...>

4. Дата проведения аукциона – 26.10.2023 года.

**<...> представил следующие пояснения на обращение администрации Искитимского района Новосибирской области.**

В ходе изучения направленного на подписания договора аренды было установлено несоответствие с проектом договора, приложенным к аукционной документации, в частности, скорректированное введение со ссылкой на Федеральный закон, также присутствует несоответствие предоставленного на подписание договора в пунктах № 4.3.2, 4.3.3, 4.4.6, 8 (отсутствует п. 8.5).

Также перед аукционом <...> позвонил один из участников торгов и предлагал отказаться от участия, свидетельствует о владении информацией о <...> третьими лицами и может в дальнейшем помешать использованию земельного участка, так как намерения данных лиц неизвестно.

В совокупности вышеизложенных факторов, по предоставленному на подписание договору, несоответствующему проектному, а также распространение персональных данных участника торгов, было принято решение отказаться от подписания данного договора

**Рассмотрев представленные документы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.**

05.10.2023 организатор торгов администрация Искитимского района Новосибирской области разместил в ГИС Торги извещение № 21000034070000000042 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (земельный участок с кадастровым номером <...>, сообщение в ГИС Торги № 21000034070000000042).

Дата и время начала подачи заявок - 06.10.2023 10:00 (МСК+4).

Дата и время окончания подачи заявок - 07.11.2023 12:00 (МСК+4).

Дата определения участников аукциона – 08.11.2023.

Дата и время проведения аукциона - 09.10.2023 11:00 (МСК+4).

Согласно п. 9 протокола о результатах аукционов № U21000003407000000042-3 от 09.11.2023, по лоту (з/у с к/н <...>) победителем рассматриваемого аукциона признан <...> с предложением 73 117,00 руб.

В соответствии с п. 11 ст. 39.13 ЗК 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 в случае, если электронный аукцион признан несостоявшимся, либо протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте.

Уполномоченный орган обязан в течение пяти дней со дня истечения срока, предусмотренного п. 11 ст. 39.13 ЗК РФ, направить победителю электронного аукциона или иным лицам, с которыми в соответствии с п. 13, 14, 20 и 25 ст. 39.12 ЗК РФ 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 (п. 12 ст. 39.13 ЗК РФ).

Уполномоченный орган обязан в течение пяти дней со дня истечения срока, предусмотренного п. 11 ст. 39.13 ЗК РФ, направить победителю электронного аукциона или иным лицам, с которыми в соответствии с п. 13, 14, 20 и 25 ст. 39.12 ЗК РФ 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 (п. 12 ст. 39.13 ЗК 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 (п. 13 ст. 39.13 ЗК РФ).

Согласно информации с сайта [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) 23.11.2023 года администрация Искитимского района Новосибирской области подписала проект договора и направила через электронную площадку ООО «РТС-тендер» проект договора <...> для подписания. Договор должен был быть подписан <...> в течение 30 дней со дня направления проекта договора аренды земельного участка.

В установленное время <...> договор подписан не был.

В случае, если победитель аукциона или иное лицо, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с п.13,14 или 20 ст. 39.12 ЗК РФ, в течение тридцати дней со дня направления им уполномоченным органом проекта указанного договора, а в случае предусмотренном п.24 ст.39.12 ЗК РФ, а 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 пп. 1 - 3 п. 29 ст. 39.12 ЗК РФ, 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, согласно данной норме, победитель аукциона признается уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка в случае, если в сроки, предусмотренные ст. 39.12 ЗК РФ, он не подписал и не представил уполномоченному органу проект договора аренды земельного участка.

Протоколом от 27.12.2023 об уклонении победителя аукциона в электронной форме от заключения договора аренды земельного участка для строительства площадью 1026 кв. м с кадастровым номером <...> расположенного по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, п. Маяк, ул. Березовая, 5, победитель аукциона <...> был признан уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>.

Порядок ведения реестра недобросовестных участников аукциона, в том числе

требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра, устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (п. 34 ст. 39.12 ЗК РФ).

В целях реализации названного пункта приказом руководителя 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 ведения реестра).

В рамках осуществления указанной функции при уклонении участников аукциона от заключения договоров по продаже земельного участка по результатам аукционов территориальный орган Федеральной антимонопольной службы России осуществляет проверку фактов уклонения участников аукционов на право заключения договоров продажи 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, государственная собственность на которые не разграничена, по существу является санкцией за недобросовестное поведение участников неправомерном нарушении положений ЗК РФ.

Данный вывод согласуется с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 30.07.2001 № 13-П, постановлении 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 закона, и обязан всесторонне исследовать все обстоятельства дела, дав оценку существенности нарушения, степени вины участника.

Нарушение участником закупки своих обязательств по подписанию договора при отсутствии у него умышленного, виновного и недобросовестного намерения уклониться от его заключения не может являться основанием для включения сведений о таком лице в реестр недобросовестных поставщиков.

Согласно пояснениям <...>, до 24.12.2023 года им не был подписан договор аренды земельного участка № 06-23 по следующим причинам.

В ходе изучения направленного на подписания договора аренды было установлено несоответствие с проектом договора, приложенным к аукционной документации, в частности, скорректированное введение со ссылкой на Федеральный закон, также присутствует несоответствие предоставленного на подписание договора в пунктах № 4.3.2, 4.3.3, 4.4.6, 8 (отсутствует п. 8.5).

Также перед аукционом <...> позвонил один из участников торгов и предлагал отказаться от участия, свидетельствует о владении информацией о <...> третьими лицами и может в дальнейшем помешать использованию земельного участка, так как намерения данных лиц неизвестны.

В совокупности вышеизложенных факторов <...> был вынужден отказаться от заключения договора.

Комиссия Новосибирского УФАС рассмотрев договор, который был направлен <...>, установила, что пункты № 4.3.2, 4.3.3, 4.4.6 не соответствуют тем пунктам, что были размещены в проекте договора на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (земельный участок с кадастровым номером <...>), а также отсутствует п. 8.5., что могло повлечь за собой нарушение прав победителя аукциона.

В связи с изложенным, Комиссия Новосибирского УФАС России считает, что в действиях <...> отсутствует умышленное уклонение от заключения договора аренды.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь пунктом 27 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 5.3.4. (1) Положения о ФАС России, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 года N 331, Приказом ФАС России от 14.04.2015 года N 247 /15,

#### **РЕШИЛА:**

Отказать во внесении сведений о <...> (Место жительства: <...>; Дата проведения аукциона – 06.10.2023 года) 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, предусмотренный пунктом 34 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.