

РЕШЕНИЕ 054/10/39.12-2307/2023

16 ноября 2023 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 Коченевского района Новосибирской области (вх. № 20764-ЭП/23, 20826-ЭП/23 от 07.11.2023 года) материалы о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о <...>, являющемся победителем аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельных участков (лот № 1 - земельный участок с кадастровым номером <...>, сообщение в ГИС Торги № 21000013080000000036), и уклонившимся от заключения договора,

в присутствии представителя администрации Коченевского района Новосибирской области – <...>(представитель по доверенности от 10.04.2023 г.),

в отсутствие <...> (его представителя), надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения обращения,

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступило обращение администрации Коченевского 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 – 01.09.2023 года.

<...> не представил пояснения на обращение администрации Коченевского района Новосибирской области.

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

29.07.2023 администрация Коченевского района Новосибирской области на официальном сайте <...> разместила извещение о проведении аукциона на заключение договоров аренды земельного участка (кадастровый номер <...>, площадью 522 кв.м (категория земель - земли населенных пунктов), местоположение: Новосибирская область, Коченевский район, с. Прокудское, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство) (извещение № 21000013080000000036, лот № 1).

Дата и время начала подачи заявок - 31.07.2023 09:00 (МСК+4).

Дата и время окончания подачи заявок - 28.08.2023 16:00 (МСК+4).

Дата рассмотрения заявок - 30.08.2023.

Дата и время начала проведения аукциона - 01.09.2023 10:00 (МСК+4).

Согласно п. 8.1 протокола о результатах аукциона № U21000013080000000036-3 от 01.09.2023 года, к участию в процедуре по лоту № 1 было допущено 4 участника. Согласно п. 10 протокола о результатах аукциона № U21000013080000000036-3 от 01.09.2023 года, победителем был признан <...> (лот № 1). Согласно п. 11 протокола о результатах аукциона № U21000013080000000036-3 от 01.09.2023 года, принято решение о заключении договора аренды земельного участка по лоту № 1 с <...>

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).

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 <...> 11.09.2023 года администрация Коченевского 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. На заседание Комиссии Новосибирского УФАС России <...>, надлежащим образом извещенный о времени и месте заседания комиссии, не явился (по ВКС не подключился), участие представителя не обеспечил, ходатайств, пояснений не представил.

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, 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 11.10.2023 об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка по извещению № U21000013080000000036 от 01.09.2023 победитель аукциона <...> был признан уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, расположенном по адресу: <...>

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 аукционов, выражающееся в 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.

Каких-либо доказательств того, что победитель торгов (извещение № 21000013080000000036, лот № 1) <...> предпринимал попытки связаться с сотрудниками Администрации по вопросу подписания договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, в течение либо после истечения 30-ти дневного срока, предусмотренного п. 30 ст. 39.12 ЗК РФ, на заседания Комиссии не представлено.

Действия <...>, выразившиеся в неподписании и ненаправлении в адрес Администрации подписанного договора аренды земельного участка, свидетельствуют о его недобросовестном поведении и незаинтересованности в заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>.

При таких обстоятельствах, оценив представленные доказательства в их взаимосвязи и совокупности, Комиссия приходит к выводу о наличии оснований для внесения сведений о <...>.

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

РЕШИЛА:

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 сведения о <...> (<...>) в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, площадью 522 кв.м (категория земель - земли населенных пунктов), местоположение: обл. Новосибирская область, Коченевский район, с. Прокудское, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство) (извещение № 21000013080000000036, лот № 1).

2. Сведения о недобросовестном участнике аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, исключаются по истечении двух лет со дня внесения.