

Решение по делу № 008/10/39.12-250/2023

Об отказе во включении сведений о ... в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности

Резолютивная часть решения оглашена 05.12.2023г.

г. Элиста

В полном объеме решение изготовлено 08.12.2023г.

Комиссия по рассмотрению обращений о включении 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 (Комиссия Калмыцкого УФАС России), в составе:

- председатель Комиссии, руководитель Калмыцкого УФАС России,
- член Комиссии, старший государственный инспектор Калмыцкого УФАС России
- член Комиссии, старший государственный инспектор Калмыцкого УФАС России,

рассмотрев обращение Комитета имущественных и земельных отношений Администрации Яшкульского районного муниципального образования Республики Калмыкия о включении в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, с кадастровым номером 08:13:220101:29, расположенного по адресу: РФ, Республика Калмыкия, Яшкульский район, примерно в 5,5км от ориентира по направлению на юго-запад от п. Гашун, Д..., в соответствии со ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, п. 12 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 требованиях к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра, утвержденного приказом ФАС России от 14.04.2015 N 247/15 (далее Порядок ведения реестра),

УСТАНОВИЛА:

17 ноября 2023 года в Калмыцкое УФАС России поступило обращение Комитета имущественных и земельных отношений Администрации Яшкульского районного муниципального образования Республики Калмыкия о включении в соответствии со

ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации в реестр недобросовестный участников аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, с кадастровым номером 08:13:220101:29, расположенного по адресу: РФ, Республика Калмыкия, Яшкульский район, примерно в 5,5км от ориентира по направлению на юго-запад от п. Гашун Д...

В обращении сообщается, что: Д..., являясь победителем аукциона, уклонился от заключения договора аренды земельного участка.

Уведомлением от 24.11.2023г. заседание Комиссии по установлению факта уклонения Д... от заключения договора аренды земельного участка назначено на 29.11.2023г. в 10 часов 00 минут.

Уведомлением от 29.11.2023г. заседание отложено на 01.12.2023г. в 14 часов 00 минут.

В целях всестороннего и полного рассмотрения сведений, направленных Организатором торгов для включения в реестр недобросовестных участников аукционов в отношении земельных участков, рассмотрение сведений отложено и рассмотрено 05 декабря 2023г.

Изучив представленные материалы, Комиссия Калмыцкого УФАС России установила следующее.

29.08.2023г. на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" www.torgi.gov.ru опубликовано извещение № 22000016270000000036 о проведении аукциона в электронной форме по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности на территории Яшкульского районного муниципального образования Республики Калмыкия, лот №1: Земельный участок из категории земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с кадастровым номером 08:13:220101:29, общей площадью 600000,0 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Республика Калмыкия, Яшкульский район, примерно в 5,5 км от ориентира по направлению на юго-запад от п.Гашун, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства.

В соответствии с протоколом № U22000016270000000036-3 от 03.10.2023г. о результатах аукциона победителем аукциона по лоту № 1 был признан Д....

Согласно п. 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Комитетом имущественных и земельных отношений Администрации Яшкульского районного муниципального образования Республики Калмыкия в адрес Д... 13.10.2023г. был направлен проект договора аренды в электронном виде посредством электронной площадки www.rfs-tender.ru.

В установленный срок договор аренды не подписан.

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.

13.11.2023г. Комитетом имущественных и земельных отношений Администрации Яшкульского районного муниципального образования Республики Калмыкия составлен протокол об уклонении участника аукциона от заключения договора аренды земельного участка по извещению № 22000016270000000036.

В соответствии с п.27 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации 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 силу п. 30 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации 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 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.

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 14.04.2015 г. N 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 N 13-П и от 21.11.2002 N 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, ущербу, нанесенному государственному заказчику.

Установлено, что 30.10.2023г. Д... в адрес Комитета имущественных и земельных отношений Администрации Яшкульского районного муниципального образования Республики Калмыкия был направлен протокол разногласий к договору аренды земельного участка (протокол разногласий принят Председателем Комитета имущественных и земельных отношений Администрации Яшкульского районного

муниципального образования Республики Калмыкия 30.10.2023г. вх. №4).

В протоколе разногласий к договору аренды земельного участка указано следующее:

Арендатор, рассмотрев договор, выражает несогласие по следующим пунктам договора:

Согласно п.5 Извещения об аукционе указан вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства». Комитетом имущественных и земельных отношений Администрации Яшкульского районного муниципального образования Республики Калмыкия направлен договор на подписание, где в приложении № 1 договора указан вид разрешенного использования – пастбища, что нарушает существенные условия договора согласно аукционной документации. Арендатором предложено заменить в приложении № 1 вид разрешенного использования и указать - для сельскохозяйственного производства.

По результатам рассмотрения протокола разногласий Комитет имущественных и земельных отношений Администрации Яшкульского районного муниципального образования Республики Калмыкия отклонил протокол разногласий и предложил заключить договор аренды земельного участка в соответствии с ранее направленной офертой.

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

В извещении № 22000016270000000036 о проведении аукциона в электронной форме по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности на территории Яшкульского районного муниципального образования Республики Калмыкия, лот №1: Земельный участок из категории земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с кадастровым номером 08:13:220101:29, общей площадью 600000,0 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Республика Калмыкия, Яшкульский район, примерно в 5,5 км от ориентира по направлению на юго-запад от п.Гашун, установлено следующее:

- разрешенное использование земельного участка: для сельскохозяйственного производства.

Между тем, пунктом 9.2 проекта Договора аренды определен Акт приема-передачи участка (приложение № 1), который содержит экспликацию земельных угодий в составе земельного участка с кадастровым номером 08:13:220101:29.

При направлении договора аренды земельного участка №8/2023 от 13.10.2023г. на подписание Дандаеву Б.П. в Акте приема-передачи участка (приложение № 1) в экспликации земельных угодий указано использование земельного участка исключительно в качестве пастбища.

В соответствии с пунктом 4 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 04.08.2023) "О государственной регистрации недвижимости" в ЕГРН вносятся в том числе сведения о видах разрешенного использования земельного участка.

Комиссией осмотрена копия выписки из ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером 08:13:220101:29, согласно которой категория земель – для сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования земельного участка – для ведения крестьянского фермерского хозяйства.

Согласно п. 20.1 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации не допускается заключение договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договора аренды такого участка, не соответствующих условиям, предусмотренным извещением о проведении аукциона, а также сведениям, содержащимся в протоколе рассмотрения заявок на участие в аукционе, в случае, если аукцион признан несостоявшимся, или в протоколе о результатах электронного аукциона.

По результатам рассмотрения обращения Комитета имущественных и земельных отношений Администрации Яшкульского районного муниципального образования Республики Калмыкия, Комиссия не выявила недобросовестного поведения и совершение умышленных действий Дандаевым Б.П. при отказе от заключения договора аренды земельного участка.

Учитывая вышеизложенное, основания для включения сведений о Д... в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, с кадастровым номером 08:13:220101:29, отсутствуют.

Комиссия, руководствуясь ст. 39.12 Земельного кодекса РФ и приказом ФАС России от 14.04.2015 N 247/15,

РЕШИЛА:

1. Сведения, представленные Комитетом имущественных и земельных отношений Администрации Яшкульского районного муниципального образования Республики Калмыкия, о Д....., в реестр недобросовестных участников аукциона не включать.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии