

РЕШЕНИЕ

РНУ № 3-25/01-2020

«28» сентября 2020 года

г. Пенза, ул. Урицкого, 127

Комиссия Пензенского 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 соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее – Комиссия, Комиссия Управления) в составе:

- П<...> – заместителя председателя Комиссии, заместителя руководителя управления;

- К<...> - члена Комиссии, начальника отдела контроля органов власти;

- В<...> – члена Комиссии, ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти;

при участии индивидуального предпринимателя В<...>(лично), представителя ИП В<...>. В<...>. (доверенность 58АА1523654 от 14.09.2020);

в отсутствие представителя Управления муниципального имущества города Пензы;

рассмотрев обращение Управления муниципального имущества города Пензы (пл. Маршала Жукова, 4, г. Пенза, 440000, ИНН 5836013675, ОГРН 1095836002481) о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении индивидуального предпринимателя В<...> в связи с уклонением ИП В<...> от заключения договора по итогам открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов (лот № 7 извещение № 110620/0197526/02 от 11.06.2020, размещено на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

15.09.2020 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области поступило обращение Управления муниципального имущества города Пензы (пл. Маршала Жукова, 4, г. Пенза, 440000, ИНН 5836013675, ОГРН 1095836002481) о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении индивидуального предпринимателя В<...> в связи с уклонением ИП В<...> от заключения

договора по итогам открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов (лот № 7 извещение № 110620/0197526/02 от 11.06.2020, размещено на сайте www.torgi.gov.ru) (далее по тексту – аукцион).

Управлением муниципального имущества администрации города Пензы для включения в реестр недобросовестных участников аукциона были представлены:

1. Сведения в отношении лица, уклонившегося от заключения договора аренды земельного участка – ИП В<...>:

- сведения о месте нахождения лица:

- идентификационный номер налогоплательщика: ИНН

2. Дата проведения аукциона: 04.08.2020 в 15.00 (лот № 7 извещение № 110620/0197526/02 от 11.06.2020, размещено на сайте www.torgi.gov.ru).

3. Копия Протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов по Лоту № 7 от 30.07.2020.

4. Копия Протокола о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов по Лоту № 7 от 04.08.2020.

5. Копия письма Управления муниципального имущества администрации города Пензы о предложении заключить договор аренды земельного участка от 14.08.2020 (исх.№ 10/3698), полученного нарочно ИП В<...>(пометка о получении указанного письма нарочно поставлена 14.08.2020).

6. Копия протокола об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка по Лоту № 7 от 15.09.2020.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 18.09.2020 № 2859-3 назначено и проведено 28.09.2020 в 11 часов 00 минут.

На рассмотрение обращения 28.09.2020 представитель Управления муниципального имущества администрации города Пензы не явился, о времени и месте рассмотрения обращения уведомлен надлежащим образом.

На заседании Комиссии Управления 28.09.2020 ИП В<...> возражал против включения сведений о нем в реестр недобросовестных участников аукциона по основаниям, указанным в письменных пояснениях.

По результатам анализа представленных документов и пояснений, Комиссией Управления установлено следующее.

11.06.2020 на официальном сайте www.torgi.gov.ru Управление муниципального имущества администрации города Пензы разместило извещение № 110620/0197526/02 о проведении открытого аукциона на право заключения

договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов, а именно:

Лот №7

Адрес: 7-й пр-д Малиновый, з/у № 12, г. Пенза, 440015.

Площадь: 858 кв. м.

Кадастровый номер <...> :29:1003009:847.

Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.

Начальная цена: размер ежегодной арендной платы – 139 000 руб.

По указанному земельному участку ограничений в использовании и обременений правами третьих лиц нет.

Согласно Протоколу рассмотрения заявок от 30.07.2020 на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка поданы и допущены до участия в аукционе 3 (три) заявки.

В соответствии с Протоколом о результатах аукциона от 04.08.2020 победителем аукциона признан ИП В<...> с ценовым предложением 143 170 руб.

Пунктом 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - 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.

В соответствии с требованиями, установленными пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ, 14.08.2020 предложение о заключении договора аренды земельного участка по Лоту № 7 (уведомление от 14.08.2020 №10/3698) и три экземпляра подписанного проекта договора аренды были вручены нарочно ИП В<...>

Согласно пункту 30 статьи 39.12 ЗК РФ 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, ИП В<...> надлежало подписать и направить в адрес Управления муниципального имущества администрации города Пензы подписанный договор аренды земельного участка в срок до 13.09.2020.

В установленный срок ИП В<...> подписанный договор аренды земельного участка в Управление муниципального имущества администрации города Пензы не представил.

Согласно протоколу от 15.09.2020 ИП В<...> признан уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером № 58:29:1003009:847.

Приказом 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, Порядок ведения реестра недобросовестных участников аукциона).

В соответствии с пунктом 4 Порядка, сведения, предусмотренные пунктом 29 статьи 39.12 ЗК РФ (далее - сведения), за исключением сведений, указанных в подпункте 4 пункта 29 статьи 39.12 ЗК РФ, направляются территориальным органом федерального органа исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления в соответствующий территориальный орган Федеральной антимонопольной службы.

Согласно пункту 5 Порядка ведения реестра недобросовестных участников аукциона, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, указанный в пункте 4 настоящего Порядка, помимо сведений направляет в центральный аппарат Федеральной

антимонопольной службы или ее территориальный орган документы, подтверждающие факты недобросовестности участника аукциона (далее - документы):

- копию протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- копию протокола о результатах аукциона;
- копию документа, подтверждающего передачу (направление) победителю аукциона проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для его подписания;
- 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 договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также договора о комплексном освоении территории в случае предоставления земельного участка в аренду для указанной цели (например, составленный организатором аукциона протокол об уклонении победителя аукциона от заключения договора, в котором содержатся сведения о месте, дате и времени его составления).

Обращение Управления муниципального имущества администрации г. Пензы (вх. № 2472 от 15.09.2020) о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении ИП В<...> соответствует требованиям, установленным статьей 39.12 ЗК РФ, Порядком ведения реестра недобросовестных участников аукциона.

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.

Основанием для включения в реестр недобросовестных участников аукциона является только такие действия, выразившиеся в уклонении лица от заключения договора, которые предполагают его недобросовестное поведение, совершение им умышленных действий (бездействия).

Статьей 401 Гражданского кодекса РФ, установлено, что лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

Включение сведений о лице в реестр недобросовестных участников

аукциона является санкцией за недобросовестное поведение победителя аукциона, выразившееся в намеренном уклонении от заключения договора.

Как следует из материалов дела, 14.08.2020 ИП В<...> получено предложение о заключении договора аренды земельного участка.

10.09.2020 с целью уточнения границ земельного участка кадастровым инженером С<...> на основании договора с ИП В<...> произведена топографическая съемка земельного участка с кадастровым номером № 58:29:1003009:847, по результатам которой было установлено, что внутри границ указанного земельного участка расположены объекты капитального строительства.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В случае, если расположенные на земельном участке здание, сооружение, объект незавершенного строительства являются самовольной постройкой, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев (подпункт 12 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ);

об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган

местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев (подпункт 13 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ);

об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет (подпункт 14 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ).

Извещение о проведении аукциона № 110620/0197526/02 указанные сведения не содержит. Таким образом, при наличии на земельном участке объектов капитального строительства и отсутствии в извещении информации об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, можно сделать вывод о наличии в действиях организатора торгов – Управление муниципального имущества г. Пензы нарушений порядка проведения торгов, которые влекут нарушение прав участников торгов (в виде невозможности полноценного использования земельного участка или по несению расходов на устранение препятствий для использования земельного участка, о чем участнику торгов должно быть известно из извещения о проведении аукциона) и могут являться основаниями для признания результатов торгов недействительными.

Об имеющихся ограничениях в использовании земельного участка ИП В<...> уведомил организатора торгов – Управление муниципального имущества г. Пензы письмом б/н от 10.09.2020.

Реестр недобросовестных участников аукциона является специальной мерой ответственности, установленной законодателем в целях обеспечения исполнения лицом принятых на себя в рамках процедуры 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 обязательств. При этом одним из последствий такого включения (в качестве санкции за допущенное нарушение) может являться ограничение прав такого лица на участие в течение установленного срока в соответствующих аукционах (влечет за собой отказ в допуске к участию в аукционах в течение двух лет согласно статье 39.12 ЗК РФ).

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.

Действия ИП В<...>, как победителя аукциона, не носят характер недобросовестного поведения, а неподписание им проектов договора аренды земельного участка связано с отсутствием в извещении о проведении торгов существенной информации относительно арендуемого земельного участка, что приводит к невозможности использования земельного участка в соответствии с его назначением.

При рассмотрении обращения обстоятельств, свидетельствующих о намеренном уклонении ИП В<...> от заключения договора аренды не установлено.

Учитывая вышеизложенное, основания для включения сведений об ИП В<...> 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, отсутствуют.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 34 статьи 39.12 ЗК РФ, пунктом 12 Порядка ведения реестра недобросовестных участников аукциона, Комиссия Управления

РЕШИЛА:

Сведения, представленные Управлением муниципального имущества города Пензы (пл. Маршала Жукова, 4, г. Пенза, 440000, ИНН 5836013675, ОГРН 1095836002481), об индивидуальном предпринимателе В<...> 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, не включать.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в соответствии с пунктом 33 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.