РЕШЕНИЕ

РНУ № 3-01-05/05-2021

«21» июня 2021 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 (далее – Комиссия, Комиссия Управления) в составе:

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

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

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

при участии представителя администрации Лунинского района Пензенской области – <...> (доверенность от 03.08.2020 № 11);

в отсутствие лица, уклонившегося от заключения договора – <...> (о дне, времени и месте рассмотрения обращения уведомлен надлежащим образом);

рассмотрев обращение администрации Лунинского района Пензенской области (ул. Юбилейная, д. 39, р.п. Лунино, Пензенская область, 442730, ИНН 5821002053, ОГРН 1025800859578) о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении <...> в связи с уклонением <...> от заключения договора по итогам открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:16:0180201:483 (лот № 2 извещение № 290321/0165710/01 от 29.03.2021, размещено на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

08.06.2021 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области поступило обращение администрации Лунинского района Пензенской области (ул. Юбилейная, д. 39, р.п. Лунино, Пензенская область, 442730, ИНН 5821002053, ОГРН 1025800859578) о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении <...> ., в связи с уклонением <...> от заключения договора по итогам открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:16:0180201:483 (лот № 2 извещение № 290321/0165710/01 от 29.03.2021, размещено на сайте www.torgi.gov.ru) (далее по тексту – аукцион).

Администрацией Лунинского района Пензенской области для включения в реестр недобросовестных участников аукциона были представлены:

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

- сведения о месте нахождения лица: ул. Западная, д. 17, р.п. Лунино, Пензенская область, 442730;

- идентификационный номер налогоплательщика: ИНН 582100217333.

2. Дата проведения аукциона: 30.04.2021 в 10.00 (лот № 2 извещение № 290321/0165710/01 от 29.03.2021, размещено на сайте www.torgi.gov.ru).

3. Копия Протокола рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению № 290321/0165710/01 от 28.04.2021 № 2.

4. Копия Протокола о результатах открытого аукциона по извещению № 290321/0165710/01 от 30.04.2021 № 3.

5 . Копия письма администрации Лунинского района Пензенской области о предложении заключить договор аренды земельного участка от 30.04.2021 (исх. № 1635-21), полученного нарочно <...> (пометка о получении указанного письма нарочно поставлена 30.04.2021).

6. Копия заявления <...> от 17.05.2021 б/н, направленного в адрес администрации Лунинского района Пензенской области.

7. Копия протокола об уклонении победителя аукциона от заключения

договора аренды земельного участка по Лоту № 2 от 18.05.2021 № 4.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 15.06.2021 № 1996-3 назначено и проведено 21.06.2021 в 14 часов 00 минут.

17.06.2021 в Пензенское УФАС России поступили письменные объяснения <...>., из которых следует, что договор аренды земельного участка по результатам аукциона <...> не заключен в связи с непредвиденными финансовыми трудностями, возникшими по независящим от него обстоятельствам.

На рассмотрение обращения 21.06.2021 <...> не явился, о времени и месте рассмотрения обращения уведомлен надлежащим образом.

На заседании Комиссии Управления 21.06.2021 представители администрации Лунинского района Пензенской области пояснили, что по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка <...> признан победителем. 30.04.2021 <...> нарочно вручены три экземпляра проекта договора аренды земельного участка. 17.05.2021 в администрацию Лунинского района Пензенской области поступило заявление <...> об отказе от заключения договора, в связи с чем победитель аукциона признан уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка.

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

29.03.2021 на официальном сайте www.torgi.gov.ru администрацией Лунинского района Пензенской области размещено извещение № 290321/0165710/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов, а именно:

Лот № 2

Кадастровый номер: 58:16:0180201:483.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.

Местоположение: Пензенская область, Лунинский район, село Большой Вьяс, ул. Калинина, земельный участок № 95А.

Площадь: 1 500 кв. м.

Начальная цена: 30 000 руб.

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

Согласно Протоколу рассмотрения заявок от 28.04.2021 на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка поданы и признаны соответствующими заявки 2 (двух) претендентов.

В соответствии с Протоколом о результатах аукциона от 30.04.2021 победителем аукциона признан <...> с ценовым предложением 63 300 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, 30.04.2021 предложение о заключении договора аренды земельного участка по Лоту № 2 (уведомление от 30.04.2021 №1635-21) и три экземпляра подписанного проекта договора аренды были вручены нарочно <...>

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, <…> надлежало подписать и направить в адрес администрации Лунинского района Пензенской области подписанные экземпляры договора аренды земельного участка в срок до 30.05.2021 (включительно).

17.05.2021 <...> в адрес администрации Лунинского района Пензенской области направлено заявление с просьбой не заключать с ним договор аренды земельного участка по результатам аукциона в связи с возникшими финансовыми трудностями.

Согласно протоколу от 18.05.2021 № 4 <...> признан уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером № 58:16:0180201:483.

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).

24.05.2021 в Пензенское УФАС России поступило обращение администрации Лунинского района Пензенской области о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении <...>

В соответствии с уведомлением от 28.05.2021 № 1704-3 указанное обращение возвращено администрации Лунинского района Пензенской области в связи с отсутствием в поступившем обращении информации, указанной в подпункте 1 пункта 29 статьи 39.12 ЗК РФ, а именно идентификационного номера налогоплательщика.

08.06.2021 администрацией Лунинского района Пензенской области в Пензенское УФАС России повторно направлено обращение о включении сведений в реестр недобросовестных участников

аукциона в отношении <...>

Вышеуказанное обращение 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, 30.04.2021 < . . . > получено предложение о заключении договора аренды земельного участка.

Таким образом, с учетом положений пункта 30 статьи 39.12 ЗК РФ последним днем для подписания договора аренды со стороны <...> является 30.05.2021.

17.05.2021 в администрацию Лунинского района Пензенской области поступило заявление <...> с просьбой не заключать договор аренды земельного участка по результатам аукциона в связи с возникшими финансовыми трудностями.

При этом, прямого отказа <...> от заключения договора аренды по результатам аукциона указанное письмо не содержит.

18.05.2021 < . . . > признан уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка (протокол от 18.05.2021 № 4).

24.05.2021 администрация Лунинского района Пензенской области обратилась в Пензенское УФАС России с обращением о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении <...>

Из изложенного следует, что < . . . > признан уклонившимся от заключения договора аренды до истечения установленного срока для его подписания – 30.05.2021.

При указанных обстоятельствах, администрацией Лунинского района Пензенской области фактически сокращен срок для подписания договора аренды со стороны победителя торгов, предусмотренный пунктом 30 статьи 39.12 ЗК РФ, что привело (могло привести) к невозможности заключения договора аренды земельного участка по результатам аукциона.

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 <...> , как победителя аукциона, не носят характер недобросовестного поведения.

При рассмотрении обращения обстоятельств, свидетельствующих о

намеренном уклонении <...> от заключения договора аренды не установлено.

Учитывая вышеизложенное, основания для включения 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, 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 администрацией Лунинского района Пензенской области (ул. Юбилейная, д. 39, р.п. Лунино, Пензенская область, 442730, ИНН 5821002053, ОГРН 1025800859578), 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, не включать.

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