

## РЕШЕНИЕ

№ 3-25/01-2018

23 марта 2018 года г. Пенза, ул. Урицкого, 127

Комиссия Пензенского УФАС России 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 в соответствии с требованиями Земельного кодекса РФ (далее - Комиссия Управления) в составе:

....

при участии:

.....

рассмотрев документы и сведения, представленные Администрацией Юловского сельсовета Городищенского района Пензенской области (442315, Пензенская область, Городищенский район, с. Юлово, ул. Советская, 21; ИНН 5812342889; ОГРН 1115826000850) в отношении ..... вследствие отказа от заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, имеющего кадастровый номер <...> :07:0000000:2198, площадью 2 026 472 кв.м., местоположение: Пензенская область, Городищенский район, Юловский сельсовет, разрешенное использование - «для сельскохозяйственного производства» (извещение № 030917/2821740/01 (лот № 2) опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 04.09.2017) для включения в реестр недобросовестных участников аукциона,

УСТАНОВИЛА:

22 февраля 2018 года в Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области поступило обращение Администрации Юловского сельсовета Городищенского района Пензенской области о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений в отношении..... вследствие отказа последнего от заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, имеющего кадастровый номер <...> :07:0000000:2198, площадью 2 026 472 кв.м., местоположение: Пензенская область, Городищенский район, Юловский сельсовет, разрешенное использование - «для сельскохозяйственного производства» (извещение № 030917/2821740/01 (лот № 2) опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 04.09.2017)

Рассмотрение указанного обращения было назначено на 13.03.2018 г. на 14 часов 00 минут.

целях получения дополнительных документов и информации рассмотрение обращения было отложено Комиссией Управления до 23.03.2018 до 11 часов 00 минут, после чего рассмотрение обращения продолжено.

На заседании Комиссии Управления представитель Администрации поддержал

доводы, изложенные в письменном обращении. Указал, что до настоящего времени подписанный со стороны победителя аукциона договор в адрес Администрации Юловского сельсовета Городищенского района Пензенской области не представлен.

Согласно пояснениям..... договор аренды земельного участка не был им подписан ввиду существенного нарушения организатором аукциона правил его проведения.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении обращения, Комиссией Управления установлено следующее.

На официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено информационное сообщение 030917/2821740/01 от 04.09.2017 о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельного участка, расположенного на территории Юловского сельсовета, Городищенского района, Пензенской области (лот № 2).

Лот №2: земельный участок, находится в собственности Муниципального образования Юловский сельсовет Городищенского района Пензенской области, площадью – 2026472 (два миллиона двадцать шесть тысяч четыреста семьдесят два) кв. м., из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения, с кадастровым номером 58:07:0000000:2198, местоположение – Пензенская область, Городищенский район, Юловский сельсовет, разрешенное использование земельного участка – для сельскохозяйственного производства, сроком на 49 (сорок девять) лет.

Начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка – 40529 рублей 00 копеек.

«Шаг аукциона» (3% от начальной цены права на заключение договора аренды земельного участка) - 1216 рублей.

Размер задатка (50% от начальной цены права на заключение договора аренды земельного участка) - 20264 рубля 50 копеек.

Заявки на участие в торгах принимаются с 04.09.2017 до 03.10.2017 включительно с 08:00 до 12:00 и с 13:00 до 17:00 по адресу: Пензенская область, Городищенский район, с. Юлово, ул. Советская, 21.

Дата, место проведения торгов 09 октября 2017 года в 14 час. 00 мин. по адресу: Пензенская область, Городищенский район, с. Юлово, ул. Советская, 21 (здание администрации).

Порядок проведения 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 регламентирован статьей 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 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 РФ федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

Согласно пункту 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.

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).

Основанием для включения в реестр недобросовестных участников аукциона является такое уклонение лица от заключения договора, которое предполагает недобросовестное поведение.

Статьей 401 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК 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.

При рассмотрении вопроса о недобросовестности действий участника аукциона уполномоченный орган не должен ограничиваться формальным установлением факта нарушения требований ЗК РФ, и обязан всесторонне исследовать все обстоятельства дела, дав оценку существенности нарушения, степени вины участника, ущербу, нанесенному организатору аукциона.

Включение сведений о лице в реестр недобросовестных участников аукциона является санкцией за недобросовестное поведение победителя аукциона, выразившееся в намеренном уклонении от заключения договора.

Уклонение от заключения договора может выражаться как в совершении целенаправленных (умышленных) действий, так и в бездействии, когда участник (победитель) торгов не совершает необходимых действий для заключения договора, то есть создает условия, влекущие невозможность его подписания.

Реестр недобросовестных участников аукциона с одной стороны является специальной мерой ответственности, установленной законодателем в целях обеспечения исполнения лицом принятых на себя в рамках проведения торгов (аукциона) обязательств. С другой стороны, служит инструментом,

обеспечивающим добросовестную конкуренцию и предотвращение злоупотреблений в сфере проведения торгов по аренде государственного имущества, а, следовательно, является механизмом защиты организаторов торгов от недобросовестных действий арендаторов такого имущества.

В рамках рассмотрения сведений, поступивших от Учреждения, Комиссией Пензенского УФАС России установлено следующее.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок от 05.10.2017 на участие в открытом аукционе по лоту № 2 было подано 2 заявки – ....., оба участника были допущены к участию в аукционе.

Согласно протокола подведения итогов от 09.10.2017 победителем аукциона был признан ... оглы с ценовым предложением 299 537 рублей.

В протоколе подведения итогов от 09.10.2017 зафиксировано, что «победитель аукциона предупрежден об обязанности оплатить право аренды участка в полном объеме за вычетом внесенных ранее сумм задатков.

Администрации Юловского сельсовета Городищенского района Пензенской области направить победителю аукциона 3 экземпляра подписанного проекта Договора аренды земельных участков в течение 10 дней со дня подписания настоящего протокола. Победителю аукциона в течение 30 дней со дня направления проекта договора аренды необходимо представить в Администрации Юловского сельсовета Городищенского района Пензенской области подписанный им Договор аренды земельных участков. Договор аренды земельных участков заключается по цене предложенной победителем аукциона».

В соответствии с пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ 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.

Таким образом Администрация в силу положений пункта 20 статьи 39.12 ЗК РФ должна была направить 3 экземпляра подписанного со своей стороны проекта договора купли-продажи победителю аукциона 19.10.2017, а победитель аукциона должен был подписать указанный договор в соответствии с пунктом 30 статьи 39.12 ЗК РФ в срок до 19.11.2017.

Вместо этого, Администрацией направлено письмо (исх. № 705 от 30.10.2017), согласно которого А....надлежит явиться в Администрацию для подписания

договора аренды земельного участка. Данное письмо получено ..... 20.11.2017.

Указанное уведомление победителя аукциона о необходимости самостоятельно явиться для подписания договора противоречит пункту 20 статьи 39.12 ЗК РФ и не может расцениваться как надлежащее исполнение Администрацией своей обязанности по заключению договора аренды земельного участка.

Заявителем на заседание Комиссии Пензенского УФАС России был представлен подписанный со стороны Администрации экземпляр договора № 2 аренды земельного участка от 20.12.2017, в котором содержится отметка Алиева И.Б. оглы от 20.12.2017 об отказе подписания договора.

21.12.2017 аукционной комиссией Администрации был составлен протокол об уклонении победителя от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:07:0000000:2198.

Таким образом, на момент направления уведомления № 705 от 30.10.2017 о подписании договора в адрес А....., Администрацией в нарушение пункта 20 статьи 39.12 ЗК РФ не была исполнена обязанность по его подписанию со своей стороны, так как договор был подписан Администрацией лишь 20.12.2017.

Таким образом Администрацией не была соблюдена процедура заключения договора аренды земельного участка, в соответствии с нормами Земельного кодекса РФ.

Учитывая изложенное, в рассматриваемом случае не представляется возможным признать Администрацию надлежащим образом исполнившей обязанность по заключению договора аренды земельного участка и его направления в адрес победителя аукциона, в связи с чем у Комиссии Пензенского УФАС России отсутствуют основания для включения сведений в отношении..... в реестр недобросовестных участников аукциона.

В соответствии с пунктом 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 РФ федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

В нарушении указанной нормы земельного законодательства сведения о включении в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении ..... были представлены Администрацией в антимонопольный орган лишь 22.02.2018, о чем свидетельствует отметка о получении обращения Пензенским УФАС России (входящий № 555).

Таким образом Администрацией Юловского сельсовета Городищенского района Пензенской области нарушен порядок обращения с заявлением о включении

сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении ....., предусмотренный пунктом 30 статьи 39.12 ЗК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 39.12 ЗК РФ, пунктом 12 Порядка ведения реестра недобросовестных участников аукциона, Комиссия Карельского УФАС России,

РЕШИЛА:

Отказать Администрации Юловского сельсовета Городищенского района Пензенской области (442315, Пензенская область, Городищенский район, с. Юлово, ул. Советская, 21; ИНН 5812342889; ОГРН 1115826000850) во включении сведений в отношении ..... (Пензенская область, Городищенский район, с. Юлово, ул. Совхозная, 8, ИНН 581204651568) в 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.