

<...>

## РЕШЕНИЕ

по делу № 022/10/39.12-533/2023

«26» мая 2023 г. г. Барнаул

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю 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, направленных в соответствии с приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

К<...> – врио заместителя руководителя управления;

Членов Комиссии:

Б<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти;

С<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти,

с участием представителей:

от заявителя – администрации Ключевского района Алтайского края (ИНН 2248001846, ОГРН 1022202315464) – не явились, поступило ходатайство о рассмотрении обращения без участия представителей;

от победителя – ИП <...>– лично,

рассмотрев обращение администрации Ключевского района Алтайского края о включении в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (исх. № 679 от 04.05.2023) победителя аукциона от 31.03.2023 – ИП <...>, уклонившегося от заключения договоров аренды земельных участков общей площадью 1191431 кв.м кадастровый номер 22:18:020201:1000 Алтайский край, Ключевской район и кадастровый номер 22:18:020201:1002 общей площадью 3925626 кв.м,

УСТАНОВИЛА:

Администрация Ключевского района Алтайского края (далее – заявитель), в соответствии со статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 «О порядке 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 введения данного реестра», 15.05.2023 (вх. № 5171/23) представило в управление Федеральной антимонопольной службы России по Алтайскому краю сведения в отношении ИП <...> для включения в Реестр недобросовестных участников аукциона.

УФАС по Алтайскому краю рассмотрение обращения о внесении в Реестр назначено на 26.05.2023.

Комиссией УФАС установлено, что 06.02.2023 администрацией Ключевского района Алтайского края издано распоряжение № 65 о проведении аукциона по продаже права аренды на земельные участки из категории земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в районном фонде перераспределения земель: кадастровый номер 22:18:020201:1000 общей площадью 1191431 кв.м и кадастровый номер 22:18:020201:1002 общей площадью 3925626 кв.м.

Извещение о проведении вышеуказанного аукциона размещено администрацией Ключевского района Алтайского края 11.02.2023 в газете «Степной Маяк», а также на официальном сайте администрации Ключевского района Алтайского края <https://kluchialt.ru/news/7951>.

Согласно информационному сообщению на аукцион было выставлено:

Лот №1 земельный участок общей площадью 1191431 кв. м. кадастровый номер

22:18:020201:1000 Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский район.

Начальная цена арендной платы 30382 руб. в год;

Лот №2 земельный участок общей площадью 3925626 кв. м. кадастровый номер

22:18:020201:1002 Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский район. Начальная цена арендной платы 100104 руб. в год. Шаг аукциона: 5% от начальной стоимости арендной платы.

Дата начала приема заявок с прилагаемыми документами: производится с даты опубликования настоящего информационного сообщения. Последний день приема заявок 30.03.2023 г до 16 час. по адресу с. Ключи, ул. Центральная, 22, каб.28.

Дата и время проведения аукциона 31.03.2023 г в 14 час по адресу: с. Ключи, ул. Центральная, 22, зал заседания администрации района.

Согласно протоколу № 2 заседания комиссии по проведению аукциона продажи права на заключение договоров аренды земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения от 30.03.2023 для участия в аукционе подано по лоту № 1 подано 5 заявок, по лоту № 2 подано 6 заявок, которые были допущены к участию в аукционе.

Победителем по лоту № 1 и лоту № 2 признан – ИП <...>

Письмом исх. № 549 от 06.04.2023 администрация Ключевского района Алтайского края в адрес победителя торгов по лоту № 1 и № 2 направлены проекты договоров для подписания.

02.05.2023 ИП З<...>уведомил администрацию Ключевского района Алтайского края об отказе в заключении (подписании) договоров аренды по результатам торгов от 31.03.2023.

На заседании Комиссии УФАС ИП З<...> пояснил, что отказался от заключения договоров аренды земельных участков по результатам торгов от 31.03.2023 ввиду того, что ранее на данных земельных участка была посеяна семечка и в 2022 земля обработана двойной дозировкой Евролайтинга, в результате чего в этом году землю можно только паровать.

Кроме того, в нарушение п. 15 ст. 39. 12 Земельного кодекса Российской Федерации организатором торгов протокол о результатах аукциона в

адрес ИП З<...> не направлялся.

Пунктом 20 ст. 39.12 ЗК РФ установлено, что 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.

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 (п. 30 ст. 39.12 ЗК РФ).

Приказом ФАС России от 14.04.2015 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 (далее - Порядок ведения реестра).

В рамках осуществления указанной функции при уклонении участника аукциона от заключения договора аренды земельного участка по результатам аукциона территориальный орган ФАС России осуществляет проверку фактов уклонения участника аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в зависимости от действий, совершенных участником аукциона при заключении договора, и принимает решения о включении или не включении сведений об участнике в реестр недобросовестных участников аукциона.

Включение сведений о лице в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по существу является санкцией за недобросовестное поведение участника аукциона, выражающееся в неправомерном нарушении положений ЗК РФ.

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.

Кроме того, при рассмотрении вопроса о включении сведений о победителе аукциона ИП З<...> в реестр недобросовестных участников аукциона, Комиссия УФАС России учитывает вопрос о соблюдении Уполномоченным органом императивных требований закона о проведении торгов.

В силу части 19 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Пунктом 1 постановления Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 N 909 "Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации" установлено,

что адрес сайта государственной информационной системы "Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее - официальный сайт) определен в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации, в том числе о проведении аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Согласно пункту 1(1) постановления Правительства Российской Федерации от 19.11.2020 N 1876 "Об определении адреса сайта государственной информационной системы "Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" Федеральное казначейство определено уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по созданию, развитию, эксплуатации, в том числе обслуживанию пользователей, официального сайта.

В соответствии с пунктом 2 постановления Правительства Российской Федерации от 19.11.2020 N 1876 "Об определении адреса сайта государственной информационной системы "Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" создание, развитие и эксплуатация официального сайта, в том числе обслуживание пользователей, эксплуатация собственных программно-аппаратных средств, необходимых для функционирования официального сайта, и хранение информации, содержащейся на официальном сайте, обеспечиваются Федеральным казначейством поэтапно:

- в части проведения торгов в электронной форме по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, продаже приватизируемого государственного или муниципального имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, торгов в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации, торгов в электронной форме на реализацию имущества, обращенного в собственность государства, а также на реализацию по решению суда изъятого или конфискованного автомобильного транспорта, указанного в подпункте 6 пункта 1 статьи 25

Федерального закона "О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции", задержанных таможенными органами товаров, вещественных доказательств, которые переданы на реализацию по основаниям, предусмотренным Уголовно-процессуальным кодексом Российской Федерации, изъятых вещей, явившихся орудиями совершения или предметами административного правонарушения, подвергающихся быстрой порче, а также в части размещения информации о реализации имущества, обращенного в собственность государства, о реализации по решению суда изъятого или конфискованного автомобильного транспорта, указанного в подпункте б пункта 1 статьи 25 Федерального закона "О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции", задержанных таможенными органами товаров, вещественных доказательств, которые переданы на реализацию по основаниям, предусмотренным Уголовно-процессуальным кодексом Российской Федерации, изъятых вещей, явившихся орудиями совершения или предметами административного правонарушения, подвергающихся быстрой порче, - начиная с 01.01.2022;

- в части проведения иных видов торгов, а также размещения иной информации и документов, предусмотренных пунктом 1 постановления Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 N 909 "Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации", - начиная с 01.10.2022.

Пунктом 2(1) постановления Правительства Российской Федерации от 19.11.2020 N 1876 "Об определении адреса сайта государственной информационной системы "Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" установлено, что Министерство цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации обеспечивает эксплуатацию официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, в том числе эксплуатацию программно-аппаратных средств, необходимых для его функционирования, а также обслуживание пользователей сайта [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), который является подсистемой информационной системы для анализа информации о государственных и муниципальных торгах на реализацию (продажу) и в отношении которого обладателем прав на результаты интеллектуальной деятельности, связанные с его

созданием и развитием, является Министерство экономического развития Российской Федерации, до 30.09.2022 включительно.

Согласно информации предоставленной администрацией Ключевского района Алтайского края (вх. № 5580/23 от 25.05.2023) извещение о проведении аукциона было размещено 11.02.2023 в газете «Степной Маяк», а также на официальном сайте администрации Ключевского района Алтайского края <https://kluchialt.ru/news/7951>.

Таким образом, администрацией Ключевского района Алтайского края нарушен п. 19 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Нарушение порядка проведения торгов может привести к ограничению доступа к участию в торгах и может содержать признаки нарушения статей 15, 17 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с п. 2 ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна.

Таким образом, договор, заключенный с нарушениями процедуры проведения торгов, является ничтожным и не порождает правовых последствий.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 34 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и приказом Федеральной антимонопольной службы от 14.04.2015 г. № 247/15,

РЕШИЛА:

1. Обращение администрации Ключевского района Алтайского края о включении в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (исх. № 679 от 04.05.2023) победителя аукциона от 31.03.2023 – ИП <...>, уклонившегося от заключения договоров аренды земельных участков общей площадью 1191431 кв.м кадастровый номер 22:18:020201:1000 Алтайский край, Ключевской район и кадастровый номер 22:18:020201:1002 общей площадью 3925626 кв.м оставить без рассмотрения.

2. Передать материалы обращения уполномоченному должностному лицу УФАС по Алтайскому краю для рассмотрения вопроса о наличии в действиях администрации Ключевского района Алтайского края признаков нарушения антимонопольного законодательства при проведении торгов от 31.03.2023.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

<...>

2023-2490