

РЕШЕНИЕ

РНУ № 3-01-05/07-2021

«10» августа 2021 года
Урицкого, 127

г. Пенза, ул.

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:

- <...> –председателя Комиссии, врио руководителя управления;
- <...> - члена Комиссии, начальника отдела контроля органов власти;
- <...> – члена Комиссии, государственного инспектора отдела контроля органов власти;

в отсутствие:

представителя организатора торгов – Комитета по управлению имуществом г. Кузнецка (лицо уведомлено надлежащим образом);

лица, уклонившегося от заключения договора – <...> (лицо уведомлено надлежащим образом);

рассмотрев обращение Комитета по управлению имуществом г. Кузнецка (далее – КУМИ г. Кузнецка) (ул. Ленина, д. 186, г. Кузнецк, Пензенская область, 442530, ИНН 5803002050, ОГРН 1025800547937) о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении <...> в связи с уклонением <...> от заключения договора по итогам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:31:0203003:170, общей площадью 2481 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Пензенская область, Городской Округ Город Кузнецк, г. Кузнецк, ул. Заводская, з/у 23 (Извещение № 160321/6410664/01 от 16.03.2021, размещено на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

20.07.2021 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области поступило обращение КУМИ г. Кузнецка о включении

сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении <...> в связи с уклонением <...> от заключения договора по итогам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:31:0203003:170, общей площадью 2481 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Пензенская область, Городской Округ Город Кузнецк, г. Кузнецк, ул. Заводская, з/у 23 (Извещение № 160321/6410664/01 от 16.03.2021, размещено на сайте www.torgi.gov.ru) (далее по тексту – Аукцион).

КУМИ г. Кузнецка 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: <...>

- идентификационный номер налогоплательщика: ИНН <...>.

2. Дата проведения аукциона: 21.04.2021 (лот № 1 извещение № 160321/6410664/01 от 16.03.2021, размещено на сайте www.torgi.gov.ru).

3. Копия Протокола рассмотрения заявок от 19.04.2021.

4. Копия Протокола результатов аукциона 21.04.2021.

5. Копия документа, подтверждающего направление в адрес победителя торгов проекта договора купли-продажи.

6. Копия отчета об отслеживании почтового отправления.

7. Копия протокола об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка от 06.07.2021.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 26.07.2021 № 2519-3 назначено и проведено 02.08.2021 в 11 часов 00 минут.

28.07.2021 от КУМИ г. Кузнецка Пензенской области поступила запрашиваемая информация, а также просьба рассмотреть вопрос включения (либо не включения) сведений о <...> в реестр недобросовестных участников аукциона без участия представителей Комитета по управлению имуществом города Кузнецка.

02.08.2021 от <...> поступили объяснения, согласно которым отдел архитектуры отказал в даче разрешения на строительство дома на земельном участке под предлогом водного кодекса. <...> также указала, что в дальнейшем не заинтересована в данном земельном участке.

В соответствии с пунктом 11 Приказа 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 требованиях к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра» Комиссия вправе отложить рассмотрение обращения на срок не более 10 рабочих дней в случае необходимости получения дополнительных документов и (или) информации, а также необходимости извещения уполномоченного органа или лица, сведения о котором направлены уполномоченным органом для включения в реестр.

В связи с необходимостью получения дополнительной информации 02.08.2021 Комиссией Управления принято решение об отложении рассмотрении обращения.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 03.08.2021 № 2612-3 назначено и проведено 10.08.2021 в 14 часов 00 минут.

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

16.03.2021 на официальном сайте www.torgi.gov.ru КУМИ г. Кузнецка размещено извещение № 160321/6410664/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по ул.Заводской, з/у 23, а именно:

Лот № 1

1.Адрес земельного участка: Российская Федерация, Пензенская область, Городской Округ Город Кузнецк, г.Кузнецк, ул.Заводская, з/у 23.

2.Общая площадь - 2481 кв.м.

3.Кадастровый номер - 58:31:0203003:170.

4.Разрешённое использование – «для индивидуального жилищного строительства, для индивидуальной жилой застройки».

5.Начальный размер годовой арендной платы (начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в размере ежегодной арендной платы за всю площадь земельного участка) – 25641 рублей 00 копеек.

6. «Шаг аукциона» (величина повышения начальной цены предмета аукциона) – 769 рублей 00 копеек (3 процента начальной цены предмета аукциона).

7.Размер (сумма) задатка – 12820 рублей 50 копеек (50 процентов начальной цены предмета аукциона).

8. В соответствии с ПЗЗ (территориальная зона – зона индивидуальной жилой застройки (Ж-3)) от 27.10.2016 № 87-31/6 максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешённого строительства объекта капитального строительства, соответствующие земельному участку:

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - не более 60% от площади земельного участка;

- при строительстве индивидуальных жилых домов - 3 метра;

- максимальная этажность - 3 этажа; - максимальная высота - 12 метров;

- максимальная этажность вспомогательных строений - 2 этажа;

- максимальная высота вспомогательных строений - 6 метров.

10.Принадлежность земельного участка к определенной категории земель – земли населённых пунктов.

11.Сведения о правах, об обременениях и ограничениях на земельный участок: земельный участок не обременен арестом, залогом, правами третьих лиц; сформирован из земель, собственность на которые не разграничена. Регистрация права муниципальной собственности на земельный участок отсутствует. Распоряжение земельным участком осуществляет Комитет по управлению имуществом города Кузнецка от имени Муниципального образования города Кузнецка Пензенской области. Земельный участок полностью расположен в зоне с особыми условиями использования территории (зона охраны природных объектов - водоохранная зона (реестровый номер 58:00-6.272, учётный номер 58.00.2.157) и зона затопления территории г.Кузнецк Пензенской области водами весеннего половодья реки Труев при 1% обеспеченности (реестровый номер 58:00-6.489). Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно Протоколу рассмотрения и приёма заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:31:0203003:170, общей площадью 2481 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Пензенская область, Городской Округ Город Кузнецк, г.Кузнецк, ул. Заводская, з/у 23 от 19.04.2021 поданы и признаны соответствующими заявки 4 (четырёх) претендентов, в том числе заявка <...>

Пунктом 17 статьи 39.12 Земельного Кодекса установлено, что победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

В соответствии с Протоколом результатов аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:31:0203003:170, общей площадью 2481 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Пензенская область, Городской Округ Город Кузнецк, г.Кузнецк, ул.Заводская, з/у 23 от 21.04.2021 победителем аукциона по Лоту № 1 признана <...> с наибольшим размером ежегодной арендной платы за земельный участок – 100234, 00 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.

С учетом даты составления протокола о результатах аукциона (21.04.2021) и нерабочих дней КУМИ г. Кузнецка надлежало направить проект договора аренды земельного участка <...> не позднее 04.05.2021.

Письмом КУМИ г. Кузнецка от 04.05.2021 № 1116 <...> направлены три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка.

При этом фактически указанное письмо отправлено КУМИ г. Кузнецка посредством почтовой связи заказным письмом лишь 21.05.2021, что подтверждается Списком внутренних почтовых отправлений от 21.05.2021.

Таким образом, КУМИ г. Кузнецка допущено нарушение срока направления проекта договора аренды победителю аукциона (пункт 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации), что указывает на признаки нарушения части 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Указанное письмо с проектами договора аренды получено <...> 02.06.2021, что подтверждается представленным КУМИ г. Кузнецка уведомлением о вручении.

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 КУМИ г. Кузнецка подписанные экземпляры договора аренды земельного участка в срок не позднее 20.06.2021.

В указанный срок <...> договор купли-продажи земельного участка не подписан, в КУМИ г. Кузнецка не представлен.

Согласно протоколу от 06.07.2021 <...> признана уклонившейся от заключения договора аренды земельного участка из категории земель населенных пунктов, с кадастровым номером 58:31:0203003:170, общей площадью 2481 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Пензенская область, Городской Округ Город Кузнецк, г. Кузнецк, ул. Заводская, з/у 23.

На момент обращения КУМИ г. Кузнецка о включении сведений в отношении <...> в реестр недобросовестных участников аукциона договор последней не подписан.

По состоянию на дату рассмотрения сведений о включении в реестр недобросовестных участников аукциона о <...> доказательства подписания со стороны победителя рассматриваемого аукциона договора аренды земельного участка отсутствуют.

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 администрации КУМИ г. Кузнецка о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении <...> 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.

От <...> поступили объяснения, согласно которым отдел архитектуры отказал в даче разрешения на строительство дома на земельном участке под предлогом водного кодекса. В дальнейшем <...> не заинтересована в данном земельном участке.

Вместе с тем, в извещении указаны установленные ограничения прав на земельный участок, а именно земельный участок полностью расположен в зоне с особыми условиями использования территории (зона охраны природных объектов - водоохранная зона (реестровый номер 58:00-6.272, учётный номер 58.00.2.157) и зона затопления территории г. Кузнецк Пензенской области водами весеннего половодья реки Труев при 1% обеспеченности (реестровый номер 58:00-6.489). Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Данные ограничения подтверждаются Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, согласно которой земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 58:00-6.272 от 21.09.2016, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах водоохранной зоны устанавливается режим ограничений, согласно п. 15 ст. 65 Водного Кодекса РФ.

Вышеуказанная Выписка размещена в Извещении в разделе «Документы».

Таким образом, в Извещении № 160321/6410664/01, а также в прилагаемых документах содержится вся необходимая информация о земельном участке и об ограничениях его использования.

Кроме того, подавая заявку на участие в Аукционе <...> подтверждает ознакомление с аукционной документацией, в том числе с выпиской из ЕГРН участка.

Таким образом, <...> было известно об ограничениях на земельный участок, однако это не помешало ей подать заявку на участие в Аукционе.

<...> Комиссии антимонопольного органа не представлены доказательства, свидетельствующие о том, что ей не были известны ограничения прав на

земельный участок.

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.

В рассматриваемом случае неисполнение <...> требований статьи 39.12 Земельного кодекса РФ свидетельствует о недобросовестном поведении участника аукциона, направленном на уклонение от заключения договора, наличие его вины в неподписании договора (уклонении от заключения), экономического ущерба, причиненного муниципальному образованию в результате не заключения данного договора в виде неполучения арендной платы в местный бюджет.

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, реестр недобросовестных участников аукциона служит инструментом, обеспечивающим добросовестную конкуренцию и предотвращения злоупотреблений в сфере проведения торгов, а, следовательно, является механизмом защиты организаторов торгов от недобросовестных действий арендаторов такого имущества.

Включение сведений о лице в реестр недобросовестных участников аукциона является мерой государственного принуждения, применяемой к лицу, уклонившемуся от заключения договора, влекущего возложение на него неблагоприятных последствий. Соответственно, включение лица в данный реестр невозможно без установления его вины, выражающейся в сознательном уклонении от заключения договора, что предполагает недобросовестное поведение лица.

<...>, не подписав договор аренды земельного участка, намеренно уклонилась от его заключения, иного <...> в материалы дела не представлено.

Участник аукциона, самостоятельно принявший решение об участии в аукционе, и претендующий на заключение договора аренды земельного участка, обязан учесть специфику заключения договора и соблюсти все предусмотренные для этого условия. В ином случае для него возникает риск наступления соответствующих неблагоприятных последствий, в том числе риск принятия уполномоченным органом решения о включении его в реестр недобросовестных участников аукциона.

Таким образом, Комиссия, изучив представленные в материалы дела документы и сведения, установила, что факт уклонения от заключения

договора по результатам проведения открытого аукциона подтвержден, а <...> в свою очередь не совершила все необходимые действия с целью заключения договора, напротив она намеренно уклонилась от его заключения.

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

РЕШИЛА:

1. Включить 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 сведения о <...> в связи с уклонением <...> от заключения договора по итогам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:31:0203003:170, общей площадью 2481 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Пензенская область, Городской Округ Город Кузнецк, г. Кузнецк, ул. Заводская, з/у 23 (Извещение № 160321/6410664/01 от 16.03.2021, размещено на сайте www.torgi.gov.ru, дата проведения аукциона 21.04.2021).

2. Датой включения 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 отношении <...>. считать дату размещения указанных сведений на официальном сайте Российской Федерации.

3. Материалы по настоящему обращению передать должностному лицу Пензенского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по части 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.