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 РФ (далее – Комиссия, Комиссия Управления) в составе:

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

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

- <...> – члена Комиссии, государственного инспектора отдела контроля органов власти;

при участии:

со стороны Администрации Кузнецкого района Пензенской области:

- <...> - доверенность № б/н от 09.02.2021;

со стороны <...> заявлено ходатайство о рассмотрении дела в ее отсутствие,

рассмотрев обращение Администрации Кузнецкого района Пензенской области (ул. Комсомольская, д. 53, г. Кузнецк, Пензенская область, 442530, ИНН 5803012690, ОГРН 1035800601044) о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении <...> в связи с уклонением <...> от заключения договора по итогам аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений по продаже земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения площадью 459 кв.м., с кадастровым номером 58:14:0060401:382, местоположение: Пензенская область, Кузнецкий район, Посельский сельсовет, территория садоводческого некоммерческого товарищества собственников недвижимости «Вишневка» (извещение № 141020/0001822/01 от 14.10.2021, размещено на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

01.02.2021 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области поступило обращение Администрации Кузнецкого района Пензенской области (ул. Комсомольская, д. 53, г. Кузнецк, Пензенская область, 442530, ИНН 5803012690, ОГРН 1035800601044) о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении <...> в связи с уклонением <...> от заключения договора по итогам аукциона, открытого по

составу участников и по форме подачи предложений по продаже земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения площадью 459 кв.м., с кадастровым номером 58:14:0060401:382, местоположением: Пензенская область, Кузнецкий район, Посельский сельсовет, территория садоводческого некоммерческого товарищества собственников недвижимости «Вишневка» (извещение № 141020/0001822/01 от 14.10.2021, размещено на сайте www.torgi.gov.ru) (далее по тексту – Аукцион).

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

1. сведения о лице для включения в реестр недобросовестных участников аукциона:

- фамилия, имя и отчество: <...>;

- сведения о месте нахождения гражданина: <...>;

- идентификационный номер налогоплательщика:<...>;

2. дата проведения аукциона: 19.11.2020 в 09.00 (лот № 1 извещение № 141020/0001822/01 от 14.10.2020, размещено на сайте www.torgi.gov.ru);

3. копия Протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже земельного участка от 18.11.2020 (Лот № 1, адрес: Пензенская область, Кузнецкий район, Посельский сельсовет, территория садоводческого некоммерческого товарищества собственников недвижимости «Вишневка», площадь 459 кв.м., кадастровый номер <...> :14:0060401:382);

4. копия Протокола о результатах открытого аукциона по продаже земельного участка от 19.11.2020 (Лот № 1, адрес: Пензенская область, Кузнецкий район, Посельский сельсовет, территория садоводческого некоммерческого товарищества собственников недвижимости «Вишневка», площадь 459 кв.м., кадастровый номер <...> :14:0060401:382);

5 . копия письма Администрации Кузнецкого района о предложении заключить договор продажи земельного участка от 25.11.2020 (исх.№ 3847), полученного нарочно <...> (отметка о получении указанного письма нарочно поставлена 23.12.2020);

6 . копия протокола о признании победителя аукциона по продаже земельного участка, состоявшегося 19 ноября 2020 г., уклонившимся от заключения договора купли-продажи земельного участка от 25.12.2020 (Лот № 1, адрес: Пензенская область, Кузнецкий район, Посельский сельсовет, территория садоводческого некоммерческого товарищества собственников недвижимости «Вишневка», площадь 459 кв.м., кадастровый номер <...> :14:0060401:382).

Рассмотрение вышеуказанного обращения было назначено и проведено

12.02.2021 в 11 часов 00 минут.

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 12.02.2021 Комиссией Управления принято решение об отложении рассмотрении обращения.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 12.02.2021 № 291-3 назначено и проведено 19.02.2021 в 10 часов 00 минут.

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

14.10.2020 года на официальном сайте www.torgi.gov.ru Администрацией Кузнецкого района Пензенской области размещено извещение № 141020/0001822/01 о проведении аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений по продаже земельного участка, а именно:

Лот №1

Адрес: Пензенская область, Кузнецкий район, Посельский сельсовет, территория садоводческого некоммерческого товарищества собственников недвижимости «Вишневка».

Площадь: 459 кв. м.

Кадастровый номер <...> :14:0060401:382.

Вид разрешенного использоваания: ведение садоводства.

Согласно Протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже земельного участка от 18.11.2020 по лоту № 1 подано 3 заявки, 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 о результатах открытого аукциона по продаже земельного участка от 19.11.2020 победителем признана <...> представитель которой предложил наибольший размер годовой арендной платы за земельный участок – 95 284,00 рублей.

Пунктом 20 статьи 39.12 Земельного кодекса 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 Земельного кодекса РФ, 25.11.2020 (исх. № 3847) предложение о заключении договора купли-продажи земельного участка и три подписанных экземпляра проекта договора были направлены <...> В соответствии с уведомлением о вручении договоры купли – продажи получены <...>. 22.12.2020.

Согласно пункту 30 статьи 39.12 Земельного кодекса 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 Кузнецкого района Пензенской области указанные договоры купли-продажи земельного участка в срок до 26.12.2020 (не позднее 25.12.2020).

В указанный срок договоры купли-продажи земельного участка <...> подписаны и представлены в Администрацию Кузнецкого района Пензенской области не были.

Согласно протоколу от 25.12.2020 <...> была признана уклонившейся от заключения договора купли-продажи земельного участка по лоту № 1.

На момент обращения Администрации Кузнецкого района Пензенской области о включении сведений в отношении <...> в реестр недобросовестных участников аукциона договоры последней подписаны не были.

По состоянию на дату рассмотрения сведений о включении в реестр недобросовестных участников аукциона о <...>. доказательства подписания со стороны победителя по лоту № 1 рассматриваемого аукциона договора купли- продажи земельного участка отсутствуют.

Кроме того, согласно пояснениям представителя Администрации Кузнецкого района Пензенской области Договор подписан с участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене предмета 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).

В соответствии с пунктом 4 Порядка Сведения, предусмотренные пунктом 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - сведения), за исключением сведений, указанных в подпункте 4 пункта 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 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 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 Кузнецкого района Пензенской области (вх. № 207 от 01.02.2020) о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении< . . . > соответствует требованиям, установленным статьей 39.12 Земельного кодекса РФ и Порядком.

В соответствии с пунктом 27 статьи 39.12 Земельного кодекса 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 такое уклонение лица от заключения договора, которое предполагает недобросовестное поведение.

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.

Согласно возражениям <...>. (вх. № 526э от 10.02.2021), представленным в

антимонопольный орган, с включением ее в реестр недобросовестных участников аукциона не согласна, так как считает, что сам Аукцион проведен Администрацией Кузнецкого района Пензенской области с нарушением законодательства РФ о приватизации государственного имущества, в том числе с нарушением статьи 15 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», статей 448-449 ГК РФ. В день проведения Аукциона протокол о результатах аукциона оформлен не был, <...>. не передавался, с протоколом она не ознакомлена. Без оформления протокола она не могла быть признана победителем. Кроме того, извещение о проведении Аукциона не соответствует требованиям, установленным статьи 448 ГК РФ, поскольку содержало недостоверные сведения и информацию.

Пунктом 15 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ установлено, что результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;

2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;

3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;

4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;

5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

Таким образом, Администрация Кузнецкого района Пензенской области обязана была оформить протокол о результатах аукциона и передать его победителю. Однако, согласно пояснениям представителя Администрация Кузнецкого района Пензенской области протокол победителю (законному представителю по доверенности) не направлялся и не передавался. Только из содержания протокола можно понять, что лицо действительно признано победителем аукциона, а также определить цену продажи земельного участка, зафиксированную комиссией по результатам проведения аукциона.

Кроме того, протокол от 25.12.2020 о признании <...> уклонившейся от заключения договора купли-продажи земельного участка по лоту № 1 составлен Администрацией Кузнецкого района Пензенской области до

истечения 30-дневного срока, в течение которого она имела право подписать договор купли-продажи.

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.

В рассматриваемом случае действия <...> как победителя аукциона не носят характер недобросовестного поведения, а не подписание ей проекта договора связано с несоблюдением требований организатором торгов по передаче протокола о результатах аукциона победителю, в связи с чем у <...> отсутствовала информация о признании ее победителем и цене продажи земельного участка.

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 Кузнецкого района Пензенской

области (ул. Комсомольская, д. 53, г. Кузнецк, Пензенская область, 442530, ИНН 5803012690, ОГРН 1035800601044) в отношении < . . . > 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.