

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:

- П<...> – заместителя председателя Комиссии, заместителя руководителя управления;
- Ф<...> – члена Комиссии, начальника отдела контроля органов власти;
- Б<...> – члена Комиссии, ведущего специалист-эксперта отдела контроля органов власти,

в присутствии представителей Администрации г. Никольска Никольского района Пензенской области:

- Ш<...> – представителя по доверенности от 08.08.2022 № 1409;
- Г<...> – представителя по доверенности от 21.08.2022 № 1104;

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

рассмотрев обращение Администрации г. Никольска Никольского района Пензенской области (ул. Центральная, д. 8, г. Никольск, Никольский район, Пензенская область, 442680, ИНН <...>, ОГРН <...>) (далее – Администрация) о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении А<...> (<...>) (далее – А<...>) в связи с уклонением А<...> от заключения договора по итогам аукциона на право заключения сроком на 10 лет договора аренды земельного участка площадью 365 кв.м. с кадастровым номером 58:22:0420206:1925, местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Никольский район, г. Никольск, ул. Ленина, з/у 127, разрешенное использование – магазины (извещение № 230622/0161315/01 от 23.06.2022 размещено на сайте www.torgi.gov.ru) (далее – Аукцион),

УСТАНОВИЛА:

13.10.2022 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области поступило обращение Администрации о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении А<...> в связи с уклонением А<...> от заключения договора по итогам аукциона на право заключения сроком на 10 лет договора аренды

земельного участка площадью 365 кв.м.

с кадастровым номером 58:22:0420206:1925, местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Никольский район, г. Никольск, ул. Ленина, з/у 127, разрешенное использование – магазины (извещение № 230622/0161315/01 от 23.06.2022 размещено на сайте www.torgi.gov.ru).

Администрацией для включения в реестр недобросовестных участников аукциона были представлены:

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

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

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

2. Дата проведения аукциона: 26.07.2022 10:00 (лот № 1 извещение № 230622/0161315/01 от 23.06.2022 размещено на сайте www.torgi.gov.ru)

3. Копия Протокола от 25.07.2022 № 1 заседания комиссии по определению участников аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности (далее – Протокол № 1).

4. Копия Протокола от 26.07.2022 № 2 заседания комиссии по подведению итогов аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности (далее – Протокол № 2).

5. Копия документа, подтверждающего направление в адрес победителя торгов проекта договора аренды.

6. Копия протокола от 09.09.2022 признания участника уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 17.10.2022 № 3112-3э назначено и проведено 27.10.2022 в 14 часов 00 минут.

Представитель администрации Пензенского района Пензенской области на заседании Комиссии поддержал доводы, изложенные в обращении.

27.10.2022 А<...> в антимонопольный орган поступили объяснения, согласно которым «цена аренды земельного участка, установленная по результатам аукциона, является очень завышенной и несопоставимой с площадью данного участка и его разрешенным использованием. Кроме того, в ходе осмотра земельного участка уже после проведения аукциона мной было выявлено наличие по периметру земельного участка кирпичного парапета, высотой примерно 50 см, демонтаж которого потребовал бы дополнительных

финансовых вложений. В данных обстоятельствах заключение договора было бы для меня нецелесообразно, в связи с чем договор не был мной подписан.»

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 дополнительных документов, 28.10.2022 Комиссией Управления принято решение об отложении рассмотрении обращения.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 28.10.2022 № 3216-3 назначено и проведено 09.11.2022 в 14 часов 00 минут.

А<...> на рассмотрение жалобы не явился, о времени и месте рассмотрения жалобы уведомлен надлежащим образом.

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

23.06.2022 на официальном сайте www.torgi.gov.ru Администрацией размещено извещение № 230622/0161315/01 о проведении аукциона на земельный участок, а именно:

Лот № 1

1.Местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Никольский район, г. Никольск, ул. Ленина, з/у 127.

2.Общая площадь – 365 кв.м.

3.Кадастровый номер – 58:22:0420206:1925.

4.Категория земель – земли населенных пунктов.

5.Вид разрешённое использования – магазины.

6.Начальная цена в валюте лота– 31 500 руб.

7. Шаг аукциона – 3% – 945 руб.

8. Размер задатка в валюте лота – 15 750 руб.

Согласно Протоколу № 1 по лоту № 1 подано 4 заявки, в том числе заявка А<...>

Пунктом 17 статьи 39.12 Земельного Кодекса (далее – ЗК РФ) 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 № 2 победителем Аукциона признан А<...>., который предложил наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок – 1 000 125 рублей.

Пунктом 20 статьи 39.12 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 Земельного кодекса РФ, 04.08.2022 А<...> как победителем аукциона по лоту № 1, получено 2 экземпляра подписанного проекта договора аренды, что подтверждается личной подписью А<...>

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, А<...> надлежало подписать и направить в адрес Администрации подписанные экземпляры договора аренды земельного участка в срок не позднее 03.09.2022.

В указанный срок А<...> договор аренды земельного участка не подписан, в Администрацию не направлен.

Согласно протоколу от 09.09.2022 А<...> признан уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка.

На момент обращения администрации г. Никольска Никольского района Пензенской области о включении сведений в отношении А<...> в реестр недобросовестных участников аукциона (13.10.2022) договор последним не подписан.

По состоянию на дату рассмотрения сведений о включении в реестр недобросовестных участников аукциона об А<...> 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 г. Никольска Никольского района Пензенской области о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении А<...> 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.

Таким образом, администрации г. Никольска Никольского района Пензенской области как организатор торгов выполнило свою функцию по направлению победителю Аукциона проектов договора для подписания.

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 А<...> 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.

А<...>, не подписав договор аренды земельного участка, намеренно уклонился от его заключения.

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 А<...> в свою очередь не совершил все необходимые действия с целью заключения договора, напротив он намеренно уклонился от его заключения.

Кроме того, как указано ранее пунктом 30 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что 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, обращение администрации г. Никольска Никольского района Пензенской области о включении 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 об А<...> должно быть подано в антимонопольный орган в срок не позднее 09.09.2022.

Заявление о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении А<...> Администрацией подано 13.10.2022.

Таким образом, администрацией г. Никольска Никольского района Пензенской области нарушен срок направления сведений, предусмотренный пунктом 30 статьи 39.12 ЗК РФ.

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 об А<...> (<...>) в связи с уклонением А<...> от заключения договора по итогам аукциона на право заключения договора

аренды сроком на 10 лет земельного участка площадью 365 кв.м. с кадастровым номером 58:22:0420206:1925, местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Никольский район, г. Никольск, ул. Ленина, з/у 127, разрешенное использование – магазины (извещение № 230622/0161315/01 от 23.06.2022 размещено на сайте www.torgi.gov.ru).

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 А<...> считать дату размещения указанных сведений на официальном сайте Российской Федерации.