

**РЕШЕНИЕ**  
**по обращению № 50516/23**  
**о включении в реестр недобросовестных участников аукциона**

Дата рассмотрения обращения по существу 02.02.2024

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

<...>;

<...>;

<...>,

рассмотрев в соответствии с пунктом 9 Порядка 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, утвержденного приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 (далее – Порядок), обращение Администрации Сергиево-Посадского городского округа Московской области (далее – Администрация) о включении сведений в отношении <...> (ИНН: <...>) в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:05:0120132:343, находящегося в муниципальной собственности, расположенного по адресу: Московская область, Сергиево-Посадского г.о., с. Сватково (далее – Земельный участок), извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/new> за № 21000004710000007740 (далее – Аукцион), при участии посредством видеоконференцсвязи <...>, представителя Администрации – <...> (доверенность от 14.09.2023 № 145-д), уведомленных надлежащим образом о порядке, времени и месте рассмотрения указанного обращения, после объявленного перерыва с 19.01.2024 по 02.02.2024,

**УСТАНОВИЛА:**

Порядок проведения Аукциона определен статьями 39.11 – 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Московское областное УФАС России направило уведомление о поступлении обращения <...> и Администрации в соответствии с требованиями Порядка.

Согласно обращению <...> отказался от заключения договора аренды по

итогах Аукциона, направленного ему Администрацией 22.11.2023 в установленном законодательством Российской Федерации порядке, в связи с чем Администрация просит включить сведения о <...> в реестр недобросовестных участников аукциона.

В соответствии с позицией <...> причиной отказа от заключения договора аренды Земельного участка является внесение несогласованных изменений в договор аренды Земельного участка от 22.11.2023 № 1921-ПА, а именно добавление пункта 4.4.14, согласно которому: «Арендатор обязан: «Беспрепятственно допускать представителей собственников объектов, указанных в п. 1.4 Договора, а также представителей организации, осуществляющей эксплуатацию указанных объектов, в целях обеспечения их безопасности. (В случае если земельный участок полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении объектов.)», неуказанного в проекте договора аренды Земельного участка. <...> просит сведения в отношении него в реестр недобросовестных участников аукциона не включать.

Рассмотрев материалы обращения, Комиссия установила следующее.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок от 03.11.2023 № АЗЭ-СП/23-3554 <...> допущен к участию в Аукционе.

Согласно протоколу о результатах Аукциона от 07.11.2023 № АЗЭ-СП/23-3554 <...> признан победителем Аукциона, предложившим наибольшую цену предмета Аукциона.

В силу пункта 1 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом. Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьей 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 27 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации 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 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

В силу пункта 30 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации 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 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

Согласно пункту 11 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации по результатам проведения электронного аукциона не допускается заключение договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договора аренды такого участка ранее чем через десять дней со дня размещения протокола рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе в случае, если электронный аукцион признан несостоявшимся, либо протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте.

В соответствии с пунктом 12 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган обязан в течение пяти дней со дня истечения срока, предусмотренного пунктом 11 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации, направить победителю электронного аукциона или иным лицам, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, подписанный проект договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо подписанный проект договора аренды такого участка.

В силу пункта 13 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации по результатам проведения электронного аукциона договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора.

Протокол о результатах Аукциона от 07.11.2023 № АЗЭ-СП/23-3554 размещен на сайте [www.torgi.gov.ru/new](http://www.torgi.gov.ru/new) 07.11.2023.

На основании пункта 12 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка должен быть направлен Администрацией в пятидневный срок, но не ранее чем через десять дней со дня размещения на сайте [www.torgi.gov.ru/new](http://www.torgi.gov.ru/new) протокола о результатах

Аукциона, то есть не ранее 18.11.2023 и не позже 22.11.2023.

Комиссией осмотрен снимок экрана компьютера, представленный Администрацией, согласно которому 22.11.2023 в 17:57 на адрес электронной почты уполномоченного лица Администрации поступило автоматически сформированное письмо с пометкой «Уведомление о подписании и направлении договора аренды/купли-продажи арендатору/покупателю».

Согласно указанному письму: «По объекту с типом «земельный участок» с кадастровым номером 50:05:0120132:343 направлен договор на подписание арендатору/покупателю. Арендодатель/продавец: АДМИНИСТРАЦИЯ СЕРГИЕВО-ПОСАДСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ. Арендатор/покупатель: <...>. Дата подписания и направления арендодателем/продавцом: 22.11.2023».

В соответствии с пунктом 20.1 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации не допускается заключение договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договора аренды такого участка, не соответствующих условиям, предусмотренным извещением о проведении аукциона, а также сведениям, содержащимся в протоколе рассмотрения заявок на участие в аукционе, в случае, если аукцион признан несостоявшимся, или в протоколе о результатах электронного аукциона.

Комиссией осмотрен проект договора аренды Земельного участка, размещенный на сайте <https://torgi.gov.ru/new> в разделе «документы лота» под названием: «Проект ДАЗУ 50.05.0120132.343 с ЭЦП.docx», согласно которому пункт 4.4.14 в данном документе отсутствует.

Комиссией осмотрен договор аренды Земельного участка от 22.11.2023 № 1921-ПА, направленный в личный кабинет Единой информационной системы в сфере управления государственным и муниципальным имуществом Московской области арендатору (<...>), согласно которому добавлен пункт 4.4.14.

Таким образом Администрацией <...> был направлен договор аренды Земельного участка, отличный от проекта договора аренды Земельного участка, размещенного в составе Аукционной документации на сайте <https://torgi.gov.ru/new>.

Протокол об уклонении <...> от заключения договора аренды Земельного участка по итогам Аукциона составлен 25.12.2023.

Наличие несогласованных изменений договора аренды Земельного участка с арендатором (<...>) не может указывать на его недобросовестность, так как <...> не был проинформирован об изменениях условий договора аренды Земельного участка в установленном порядке. Безусловных оснований считать <...> уклонившимся от заключения договора по итогам Аукциона Комиссия не установила.

На основании изложенного и руководствуясь Земельным кодексом

Российской Федерации и Порядком, Комиссия

**РЕШИЛА:**

Отказать во включении <...> (ИНН: <...>) в реестр недобросовестных участников аукциона.

Члены Комиссии

<...>

<...>

<...>

Примечание: согласно пункту 33 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации внесение сведений о лицах, поименованных в пункте 27 указанной статьи, в реестр недобросовестных участников аукциона или содержание этих сведений в реестре недобросовестных участников аукциона, равно как и неисполнение действий, предусмотренных пунктом 32 указанной статьи, могут быть обжалованы заинтересованным лицом в судебном порядке.