

РЕШЕНИЕ

№054/10/39.11-424/2024

26 февраля 2024 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское 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 составе:

<...>

рассмотрев представленные администрацией Искитимского района Новосибирской области материалы о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о <...>, являющемся победителем аукциона в электронной форме на право заключения договора купли-продажи земельного участка (кадастровый номер <...>, сообщение в ГИС Торги № 21000034070000000050), и уклонившимся от заключения договора.

в присутствии <...> (паспорт), в отсутствие представителя администрации Искитимского района Новосибирской области, извещенного надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения жалобы,

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступило обращение администрации Искитимского района Новосибирской области о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о <...>, являющемся победителем аукциона в электронной форме на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером <...> (сообщение на ГИС Торги № 21000034070000000050), и уклонившимся от заключения договора.

Сведения о лице, в отношении которого принимается решение о включении в реестр недобросовестных участников аукциона:

1. <...>
2. <...>

<...> представил следующие пояснения (вх.№3276-ЭП/24 от 26.02.2024).

По условиям торгов участник был обязан в тридцатидневный срок подписать договор купли - продажи и оплатить участок, но за это время него возникли обстоятельства которые, не позволили выполнить данные обязательства, а именно у супруги <...> возникли проблемы со здоровьем, для решения которых понадобились деньги.

На заседание Комиссии Новосибирского УФАС России <...> представил соответствующие документы.

Рассмотрев представленные документы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

По результатам аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером <...> (сообщение на ГИС Торги № 21000034070000000050) <...> был признан победителем.

В соответствии с п. 11 ст. 39.13 ЗК РФ 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.

Уполномоченный орган обязан в течение пяти дней со дня истечения срока, предусмотренного п. 11 ст. 39.13 ЗК РФ, направить победителю электронного аукциона или иным лицам, с которыми в соответствии с п. 13, 14, 20 и 25 ст. 39.12 ЗК РФ 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 (п. 12 ст. 39.13 ЗК РФ).

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 (п. 13 ст. 39.13 ЗК РФ).

В соответствии со статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, 19.12.2023 победителю был направлен на подписание проект договора, срок подписания которого был установлен 18.01.2024. В указанный срок договор победителем подписан не был, в связи с чем участник был признан уклонившимся от заключения договора (акт об уклонении участника аукциона от заключения договора по аукциону на право заключения договора купли-продажи земельного участка в электронной форме № 21000034070000000050 от 19.01.2024).

В случае, если победитель аукциона или иное лицо, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с п. 13, 14 или 20 ст. 39.12 ЗК РФ, в течение тридцати дней со дня направления им уполномоченным органом проекта указанного договора, а в случае, предусмотренном п. 24 ст. 39.12 ЗК РФ, 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 пп. 1 - 3 п. 29 ст. 39.12 ЗК РФ, в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона (п. 30 ст. 39.12 ЗК РФ).

Таким образом, согласно данной норме, победитель аукциона признается уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка в случае, если

в сроки, предусмотренные ст. 39.12 ЗК РФ, он не подписал и не представил уполномоченному органу проект договора аренды земельного участка.

Порядок ведения реестра недобросовестных участников аукциона, в том числе требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра, устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (п. 34 ст. 39.12 ЗК РФ).

В целях реализации названного пункта приказом руководителя 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 ведения реестра).

В рамках осуществления указанной функции при уклонении участников аукциона от заключения договоров по продаже земельного участка по результатам аукционов территориальный орган Федеральной антимонопольной службы России осуществляет проверку фактов уклонения участников аукционов на право заключения договоров продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в зависимости от действий, совершенных участниками аукциона при заключении договоров, и принимает решения о включении или не включении сведений об участниках в реестр недобросовестных участников аукциона.

Включение сведений о лице в Реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, по существу является санкцией за недобросовестное поведение участников аукционов, выражающееся в неправомерном нарушении положений ЗК РФ.

Данный вывод согласуется с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 30.07.2001 № 13-П, постановлении от 21.11.2002 № 15-П, согласно которой 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.

Следовательно, 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.

Нарушение участником закупки своих обязательств по подписанию договора при отсутствии у него умышленного, виновного и недобросовестного намерения уклониться от его заключения не может являться основанием для включения сведений о таком лице в реестр недобросовестных поставщиков.

Согласно пояснениям <...> неподписание им проекта договора купли-продажи земельного участка обусловлено понесением затрат на лечение супруги.

В связи с изложенным, Комиссия Новосибирского УФАС России считает, что в действиях <...> отсутствует умышленное уклонение от заключения договора аренды.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь пунктом 27 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 5.3.4.(1) Положения о ФАС России, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 года № 331, Приказом ФАС России от 14.04.2015 года № 247/15,

РЕШИЛА:

Отказать во внесении 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, предусмотренный пунктом 34 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.