

Публикация документа не является официальной. Официально правовые акты публикуются в официальных печатных изданиях в соответствии с действующим законодательством

Организатору торгов –
Администрации Песоцкого сельского поселения

ул. Центральная, д. 29, офис 2,
д. Пески, Демянский район,
Новгородская область, 175323

Победителю аукциона –
Яковлеву Юрию Владимировичу

Исходящий № 81/03 от 12.01.2017

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения обращения

по факту уклонения победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка для решения вопроса о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона

Резолютивная часть оглашена 09.01.2017

В полном объеме изготовлено 12.01.2017

Великий Новгород

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Комиссия) в составе:

Виниченко О.С. – председатель Комиссии, руководитель Управления;

Иванов А.Т. – член Комиссии, ведущий специалист-эксперт Управления;

Евстигнеева Д.А. – член Комиссии, специалист-эксперт Управления,

в присутствии представителей:

- организатора торгов (уполномоченного органа) – Администрации Песоцкого сельского поселения

Демянского муниципального района Новгородской области – главы поселения Долинской Натальи Викторовны;

- победителя аукциона – Яковлева Юрия Владимировича,

рассмотрев поступившие от организатора торгов (уполномоченного органа) сведения об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка,

УСТАНОВИЛА:

19.12.2016 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России) от организатора торгов (уполномоченного органа) – Администрации Песоцкого сельского поселения Демянского муниципального района Новгородской области (175323, Новгородская область, Демянский район, д. Пески, ул. Центральная, д. 29, оф. 2; далее – Администрация Песоцкого сельского поселения) поступили сведения об уклонении победителя аукциона – Яковлева Юрия Владимировича () (дата проведения аукциона – 28.11.2016) от заключения договоров аренды следующих земельных участков:

- лот № 1: кадастровый номер <...> :05:01 10601:301, площадью 600 кв.м, расположенный по адресу: Новгородская область, Демянский район, Песоцкое сельское поселение, д. Велье-Станы, ул. Луговская, д.14Б, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства, начальная цена продажи годовой арендной платы за земельный участок в год 6 314,40 рублей (Шесть тысяч триста четырнадцать рублей 40 копеек);

- лот № 2: кадастровый номер <...> :05:01 10601:300, площадью 600 кв.м, расположенный по адресу: Новгородская область, Демянский район, Песоцкое сельское поселение, д. Велье-Станы, ул. Луговская, д.15Б, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства, начальная цена продажи годовой арендной платы за земельный участок в год 6 314,40 рублей (Шесть тысяч триста четырнадцать рублей 40 копеек).

Сведения об уклонении победителя аукциона от заключения договоров (далее – Обращение) представлены в соответствии со статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и Порядком 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, утвержденным приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 (далее – Порядок).

Для принятия на основании пункта 12 Порядка обоснованного и мотивированного решения о включении либо не включении сведений о победителе торгов в реестр недобросовестных участников аукциона Комиссией осуществлена проверка факта уклонения Яковлева Ю.В. от заключения договоров и соблюдения Администрацией Песоцкого сельского поселения установленных ЗК РФ правил оформления и направления документов о результатах торгов и проекта договоров аренды земельных участков.

В результате рассмотрения Обращения установлено следующее.

26.10.2016 организатором торгов (уполномоченным органом) – Администрацией Песоцкого сельского поселения на официальном сайте в сети «Интернет» по адресу: www.torgi.gov.ru было размещено извещение №261016/8450428 о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды следующих земельных участков:

- лот № 1: кадастровый номер <...> :05:01 10601:301, площадью 600 кв.м, расположенный по адресу: Новгородская область, Демянский район, Песоцкое сельское поселение, д. Велье-Станы, ул. Луговская, д.14Б, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства (далее – лот № 1);

- лот № 2: кадастровый номер <...> :05:01 10601:300, площадью 600 кв.м, расположенный по адресу: Новгородская область, Демянский район, Песоцкое сельское поселение, д. Велье-Станы, ул.

Луговская, д.15Б, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства (далее – лот № 2).

25.11.2016 состоялось заседание комиссии организатора торгов (уполномоченного органа) – Администрации Песочкого сельского поселения по рассмотрению заявок участников аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков по лоту № 1 и лоту № 2 (начальная цена права на заключение договоров аренды – 6 314,40 рублей по каждому лоту).

Согласно пункту 15 статьи 39.12 ЗК РФ 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).

В соответствии с пунктом 17 статьи 39.12 ЗК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Согласно Протоколу проведения аукциона по лоту № 1 от 28.11.2016 № 14 (далее – Протокол № 14) на участие в аукционе по лоту № 1 поступило две заявки, победителем торгов был признан участник – Яковлев Ю.В., предложение по цене договора аренды – 17 680,20 рублей.

Также, согласно Протоколу проведения аукциона по лоту № 2 от 28.11.2016 № 15 (далее – Протокол № 15) на участие в аукционе по лоту № 2 поступило две заявки, победителем торгов был признан участник – Яковлев Ю.В., предложение по цене договора аренды – 21 468,80 рублей.

В соответствии с пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ 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.

Согласно пункту 25 статьи 39.12 ЗК РФ если договор купли-продажи или договор аренды земельного участка, а в случае, предусмотренном пунктом 24 настоящей статьи, также договор о комплексном освоении территории в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона проектов указанных договоров не были им подписаны и представлены в уполномоченный орган, организатор аукциона предлагает заключить указанные договоры иному участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона.

Таким образом, победитель аукциона в течение тридцати дней со дня направления ему проектов договоров аренды должен подписать и представить организатору торгов (уполномоченному органу) указанные договоры.

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.

Из Обращения следует, что 06.12.2016 Администрацией Песоцкого сельского поселения лично Яковлеву Ю.В. было вручено письмо о направлении проекта договора аренды земельного участка и три экземпляра проекта договора аренды земельного участка по каждому лоту, подписанного со стороны организатора торгов (уполномоченного органа).

09.12.2016 Яковлев Ю.В. представил в Администрацию Песоцкого сельского поселения не подписанные со своей стороны договоры по лоту № 1 и лоту № 2, содержащие примечание за подписью Яковлева Ю.В. об отказе от подписания данных договоров в связи с материальными затруднениями.

Таким образом, Яковлев Ю.В. не подписав со своей стороны договоры по лоту № 1 и лоту № 2, уклонился от заключения вышеуказанных договоров аренды земельных участков.

На заседании Комиссии Новгородского УФАС России Яковлев Ю.В. пояснил, что 09.12.2016 направился по месту нахождения Администрации Песоцкого сельского поселения с целью подписания договоров аренды земельных участков. Однако, также 09.12.2016 до момента подписания данных договоров у Яковлева Ю.В. возникли материальные затруднения в связи с непредвиденными жизненными обстоятельствами (болезнью близкого родственника).

Яковлев Ю.В. также отметил, что был заинтересован в подписании договоров по лоту № 1 и лоту № 2 и не имел намерения уклониться от их подписания, что подтверждается нотариально оформленным 07.12.2016 согласием супруги Яковлева Ю.В. Яковлевой Светланы Николаевны на заключение и регистрацию договоров аренды земельных участков на его имя в установленном законом порядке.

При этом, Яковлев Ю.В. отрицает факт получения проектов договоров аренды земельных участков 06.12.2016, поясняет, что в действительности документы были им получены 09.12.2016, а иную дату их получения на экземпляре сопроводительного письма организатора торгов его попросили проставить сотрудники Администрации Песоцкого сельского поселения, с чем Яковлев Ю.В. согласился не предвидя для себя каких-либо негативных последствий данного действия.

Изучив представленные документы и заслушав представителей сторон, Комиссия приходит к выводу об отсутствии оснований для включения в реестр недобросовестных участников аукциона сведений об Яковлеве Ю.В. исходя из следующего.

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.

Таким образом, исходя из смысла пункта 20 статьи 39.12 ЗК РФ в данном случае, организатор торгов (уполномоченный орган) – Администрация Песоцкого сельского поселения должен был направить Яковлеву Ю.В. три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка по каждому лоту в десятидневный срок со дня составления Протокола № 14 и Протокола № 15.

Между тем, в материалах настоящего дела отсутствуют доказательства направления Администрацией Песоцкого сельского поселения договоров по лоту № 1 и лоту № 2 победителю аукциона – Яковлеву Ю.В.

На заседании Комиссии Новгородского УФАС России представитель Администрации Песоцкого сельского поселения пояснила, что договоры по лоту № 1 и лоту № 2 по почте письмом либо с использованием иных средств связи и доставки Яковлеву Ю.В. направлены не были. Каких-либо пояснений или возражений относительно довода Яковлева Ю.В. о действительной дате вручения ему проектов договоров аренды земельных участков представитель Администрации Песоцкого сельского поселения не представила.

С учетом изложенного Комиссия Новгородского УФАС России не располагает достоверными сведениями о дате вручения победителю аукциона проектов договоров аренды земельных участков

(06.12.2016 либо 09.12.2016). При этом, если в действительности документы были вручены Яковлеву Ю.В. 09.12.2016, то организатором торгов был нарушен установленный пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ десятидневный срок.

Таким образом, не направив победителю аукциона три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка, организатор торгов (уполномоченный орган) – Администрация Песочного сельского поселения нарушил процедуру заключения договора аренды земельного участка.

Учитывая изложенное, в действиях организатора торгов (уполномоченного органа) – Администрации Песочного сельского поселения содержится нарушение части 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, выразившееся в ненаправлении договоров аренды земельных участков победителю аукциона.

В соответствии с пунктом 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.

В течение тридцати дней со дня направления проектов договоров организатором торгов (уполномоченным органом) победитель аукциона имеет обязанность по совершению двух действий: подписанию договоров и их представлению обратно в уполномоченный орган.

Однако, в данном случае, факт направления договоров по лоту № 1 и лоту № 2 победителю аукциона – Яковлеву Ю.В. подтвержден не был, установить дату вручения данных договоров также не представляется возможным.

Следовательно, определить с какой даты победитель аукциона должен подписать и представить организатору торгов договоры аренды земельных участков также невозможно.

Яковлевым Ю.В. были предприняты меры для заключения данных договоров (получено 07.12.2016 нотариальное согласие супруги на заключение и регистрацию договоров аренды земельных участков, 09.12.2016 прибыл по месту нахождения организатора торгов), при этом в силу возникших непредвиденных и непреодолимых обстоятельств, не зависящих от воли Яковлева Ю.В., намерений уклониться от заключения договоров у победителя аукциона не имелось.

Таким образом, действия Яковлева Ю.В., как победителя аукциона при заключении договоров аренды земельных участков не носят характер недобросовестного поведения.

Учитывая вышеизложенное, основания для включения Сведений о Яковлеве Ю.В. 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.

Руководствуясь статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и Порядком 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, утвержденным приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15, Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Отказать организатору торгов (уполномоченному органу) – Администрации Песоцкого сельского поселения во включении 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, сведений о Яковлеве Юрии Владимировиче (), признанном победителем аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных по адресам: Новгородская область, Демянский район, Песоцкое сельское поселение, д. Велье-Станы, ул. Луговская, д.14Б и д.15Б (лот № 1 и лот № 2), извещение № 261016/8450428 о проведении которого было размещено на официальном сайте в сети «Интернет» по адресу: www.torgi.gov.ru 26.10.2016.

2. Признать в действиях организатора торгов (уполномоченного органа) – Администрации Песоцкого сельского поселения Демянского муниципального района Новгородской области нарушение пункта 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Председатель Комиссии

О.С. Виниченко

Члены Комиссии

А.Т. Иванов

Д.А. Евстигнеева

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.