

Организатору торгов –

Администрации Окуловского
муниципального района и его аукционной
комиссии

ул. Кирова, д. 6,

г. Окуловка, Новгородская обл., 174350

Победителю аукциона –

@//@

Исх. № 1716/03 от 05.04.2021

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения обращения

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

Резолютивная часть оглашена
01.04.2021

Великий

В полном объеме изготовлено Новгород
05.04.2021

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

@//@ – председатель Комиссии, руководитель Управления,

@//@ – член Комиссии, главный специалист-эксперт Управления,

/@@. – член Комиссии, ведущий специалист-эксперт Управления,

в присутствии представителей:

- организатора торгов (уполномоченного органа) – Администрации Окуловского муниципального района – «..»;

- победителя аукциона - «..»,

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

УСТАНОВИЛА:

22.03.2021 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России) от организатора торгов (уполномоченного органа) – Администрации Окуловского муниципального района (174350, Новгородская область, г. Окуловка, ул. Кирова, д. 6; далее - Администрация) поступили сведения об уклонении победителя аукциона – «..» (дата проведения аукциона – 26.01.2021) от заключения договора продажи земельного участка с кадастровым номером 53:12:1507001:206, расположенного по адресу: Новгородская область, Окуловский муниципальный район, Турбинное сельское поселение, д. Жилинцы, земельный участок 18, извещение № 221220/10512569/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» по адресу: <http://torgi.gov.ru> 22.12.2020.

Сведения об уклонении победителя аукциона (единственного участника) от заключения договора (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 (единственном участнике) в реестр недобросовестных участников аукциона Комиссией осуществлена проверка факта уклонения «..» от заключения договора и соблюдения Администрацией установленных ЗК РФ правил оформления и направления документов о результатах торгов и проектов договоров аренды земельного участка.

В результате рассмотрения Обращения установлено следующее.

22.12.2020 организатором торгов (уполномоченным органом) – Администрацией на официальном сайте было размещено извещение № 160117/0227151/04 о проведении открытого аукциона на право заключения договора продажи земельного участка с кадастровым номером 53:12:1507001:206, расположенного по адресу: Новгородская область, Окуловский муниципальный район, Турбинное сельское поселение, д. Жилинцы, земельный участок 18 (начальная цена контракта – 234 000, 00 рублей) (далее – Извещение).

22.01.2021 состоялось заседание комиссии по проведению аукционов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков по рассмотрению заявок на участие в аукционе и признанию заявителей участниками аукциона (далее – аукционная комиссия) организатора торгов (уполномоченного органа) – Администрации по рассмотрению заявок участников настоящего аукциона на право заключения договора продажи земельного участка.

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 от 26.01.2021 (далее – Протокол) на участие в аукционе поступило две заявки, победителем торгов был

признан участник – «..», предложение по цене договора – 2 241 720 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.

Согласно пункту 23 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона вправе объявить о проведении повторного аукциона в случае, если аукцион был признан несостоявшимся и лицо, подавшее единственную заявку на участие в аукционе, заявитель, признанный единственным участником аукциона, или единственный принявший участие в аукционе его участник в течение тридцати дней со дня направления им проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка, 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 (при наличии указанных лиц). При этом условия повторного аукциона могут быть изменены.

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 или единственный принявший участие в аукционе его участник в течение тридцати дней со дня направления ему проектов договоров аренды земельного участка 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.

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.

Как указывалось выше, 26.01.2021 были подведены итоги рассматриваемого аукциона по продаже земельного участка.

08.02.2021 уполномоченным органом (организатором торгов) - Администрацией было оформлено сопроводительное письмо о направлении проекта договора продажи земельного участка (исх. № 648/3 от 08.02.2021), а 12.02.2021 вышеуказанное письмо с проектом договора купли-продажи земельного участка было направлено Администрацией заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу «..» (Новгородская обл., г. Окуловка, ул. Николая Николаева, д. 55, к. 1 кв. 8).

Однако победителем аукциона – «..» подписанный со своей стороны договор продажи земельного участка в Администрацию в установленный срок представлен не был, тем самым победитель аукциона уклонился от заключения договора продажи земельного участка.

При этом, Комиссия Новгородское УФАС России отмечает, что как указывалось выше 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 должен был направить «..» три экземпляра подписанного проекта договора продажи земельного участка по лоту в десятидневный срок со дня составления Протокола.

Однако экземпляры подписанного проекта договора продажи земельного участка были направлены в адрес «..» лишь 12.02.2021, т.е. по истечению установленного законом срока.

Таким образом в действиях уполномоченного органа (организатора торгов) -

Администрации содержится нарушение пункта 20 статьи 39.12 ЗК РФ, выразившееся в нарушении срока направления договоров по продаже земельного участка на подписание победителю аукциона.

Вместе с тем, в материалах Обращения присутствуют доказательства надлежащего уведомления «..» о совершаемой сделке и направления договоров продажи земельного участка в адрес победителя аукциона «..», а допущенное Администрацией нарушение процедуры направления договора никоим образом не повлекло на нарушения и ущемления прав «..», в том числе лишения его фактической возможности подписать и направить указанный проект договора продажи земельного участка.

Согласно представленным объяснениям «..» (вх. № 1810 от 29.03.2021 Новгородского УФАС России), 01.02.2020 «..» в адрес Администрации было направлено письмо (зарегистрированного за вх. № 579 от 01.02.2020 Администрации Окуловского района) в котором «..» указал на нарушения допущенные уполномоченным органом (организатором торгов) – Администрацией при проведении рассматриваемых торгов.

Однако данное письмо осталось без ответа, вместо этого в адрес «..» поступило сопроводительное письмо с тремя экземплярами подписанного со стороны Администрации проекта договора продажи земельного участка.

01.02.2021 в ответ на указанное сопроводительное письмо Администрации, «..» сообщил, что не может подписать договор продажи земельного участка по результатам рассматриваемых торгов, в связи с тем, что не имеет финансовой возможности и ресурсов, поскольку рассчитывал на адекватное решение организатора торгов - Администрации и его аукционной комиссии и содействие по признанию нарушений со стороны Администрации процедуры проведения рассматриваемых торгов.

Однако никакой реакции не последовало, в связи с чем время необходимое для сбора денег было потеряно.

Таким образом, отсутствовала возможность оплатить и подписать рассматриваемый договор.

На основании вышеизложенного, «..» просит не включать его в реестр недобросовестных участников аукциона.

Изучив Обращение и представленные уполномоченным органом (организатором торгов) – Администрацией и победителем аукциона – «..» документы, а также пояснения представителей Администрации и «..», данные непосредственно на заседании Комиссии по рассмотрению Обращения относительно уклонения от подписания договора продажи земельного участка, Комиссия приходит к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 449.1 Гражданского кодекса Российской

Федерации под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом. Правила, предусмотренные статьями 448 и 449 настоящего Кодекса, применяются к публичным торгам, если иное не установлено настоящим Кодексом и процессуальным законодательством.

В соответствии с частью 1 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации аукционы и конкурсы могут быть открытыми и закрытыми. В открытом аукционе и открытом конкурсе может участвовать любое лицо. В закрытом аукционе и закрытом конкурсе участвуют только лица, специально приглашенные для этой цели.

Согласно пункту 9 статьи 39.11 ЗК РФ аукцион является открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 настоящей статьи.

Согласно положениям абзаца 3 пункта 1 статьи 2 Гражданского Кодекса Российской Федерации, предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг.

Участник закупки, осуществляющий предпринимательскую деятельность путем участия в торгах, самостоятельно несет ответственность и риски наступления негативных последствий, связанных с невозможностью заключения и исполнения договоров.

Подавая заявку и участвуя в торгах, «..» своей волей, в своем интересе, будучи свободным выразил согласие на заключение рассматриваемого договора по продаже земельного участка на условиях предусмотренных Извещением о проведении рассматриваемого аукциона.

Каких-либо непреодолимых обстоятельств, препятствовавших своевременному подписанию «.,» договора продажи земельного участка, не усматривается, уважительных причин пропуска участником закупки срока подписания договоров не установлено.

Довод «.,» относительно наличия допущенных нарушений процедуры проведения рассматриваемых торгов является несостоятельным, поскольку в соответствии с подпунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) в соответствии с правилами настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в

соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (далее в настоящей статье - заявитель).

Однако жалоб на действия организатора торгов – Администрации и его аукционной комиссии в адрес контролирующего органа Управление Федеральной антимонопольной службы, от «..» не поступало.

С учетом вышеизложенного Комиссия Новгородского УФАС России приходит к выводу, что действия «..» как победителя рассматриваемых торгов по уклонению от заключения контракта носят характер недобросовестного поведения и свидетельствуют о ненадлежащем отношении участника закупки к исполнению своих обязанностей по соблюдению процедуры заключения контракта, в частности не были совершены действия по его заключению.

Учитывая вышеизложенное, имеются все основания для включения сведений о недобросовестном участнике, представленных Администрацией в отношении «..», в реестр недобросовестных поставщиков сроком на 2 года.

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. Сведения, представленные организатором торгов (уполномоченным органом) – Администрацией Окуловского муниципального района (174350, Новгородская область, г. Окуловка, ул. Кирова, д. 6) в отношении победителя аукциона – «..» в связи с его уклонением от заключения договора продажи земельного участка с кадастровым номером 53:12:1507001:206, расположенного по адресу: Новгородская область, Окуловский муниципальный район, Турбинное сельское поселение, д. Жилинцы, земельный участок 18 (извещение № 221220/10512569/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» по адресу: <http://torgi.gov.ru> 22.12.2020, включить в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, сроком на два года.

2. Признать в действиях организатора торгов (уполномоченного органа) – Администрации Окуловского муниципального района нарушение пункта 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Председатель Комиссии

«..»

Члены Комиссии

«..»

С»..»

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