РЕШЕНИЕ № 036-10/18.1-154/2019
об отказе во включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о победителе - <…>
18.03.2019 г. Воронеж
Резолютивная часть решения объявлена 18.03.2019
Решение в полном объеме изготовлено 21.03.2019
Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области по рассмотрению обращений в порядке, предусмотренном Приказом 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» (далее — Приказ ФАС России № 247/15, Порядок) в составе: Логошин А.В. - председатель Комиссии, заместитель руководителя — начальник отдела; Капранчиков А.В. - член Комиссии, главный государственный инспектор; Сисева Н.И. - член Комиссии, государственный инспектор,
в присутствии представителя администрации Таловского муниципального района Воронежской области <…> и победителя аукциона - <…>, рассмотрев обращение отдела по управлению муниципальным имуществом администрации Таловского муниципального района Воронежской области о включении в реестр недобросовестных участников аукциона <…>, признанного победителем аукциона, открытого по составу участников и по форме предложений по продаже права земельного участка (кадастровый номер <...> :29:9200024:233, площадью 118731, расположенного по адресу: Таловский район, Шанинское сельское поселение, центральная часть кадастрового квартала 36:29:9200024), в соответствии с Приказом ФАС России № 247/15,
у с т а н о в и л а:
Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области в соответствии с Порядком, утвержденным Приказом ФАС России № 247/15 приняло к рассмотрению обращение отдела по управлению муниципальным имуществом администрации Таловского муниципального района Воронежской области (далее-организатор аукциона) о включении в реестр недобросовестных участников аукциона <…>, признанного победителем аукциона, открытого по составу участников и по форме предложений по продаже права земельного участка (кадастровый номер <...> :29:9200024:233, площадью 118731, расположенного по адресу: Таловский район, Шанинское сельское поселение, центральная часть кадастрового квартала 36:29:9200024) (далее - аукцион).
Изучив материалы дела, предоставленные доказательства, выслушав устные пояснения сторон, Комиссия пришла к следующему выводу.
04.12.2018года организатором аукциона - отделом по управлению муниципальным имуществом администрацией Таловского муниципального района Воронежской области на основании Постановления администрации Таловского муниципального района от 23.11.2018 года № 844 на сайте torgi.gov.ru было размещено извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 36:29:9200024:233, площадью 118731, расположенного по адресу: Таловский район, Шанинское сельское поселение, центральная часть кадастрового квартала 36:29:9200024.
Начальная цена аукциона по данному лоту, в соответствии с отчетом об оценке

рыночной стоимости земельного участка от 27.11.2018года № 192-рз-18 составляет 42500 (сорок две тысячи пятьсот) рублей.
Шаг аукциона 3% от начальной цены - 1275,00 руб.
В соответствии с ч. 15 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, 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).
Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок (ч.17 ст.39.12 Земельного кодекса Российской Федерации).
Как следует из протоколов рассмотрения заявок и результатов настоящего аукциона от 10.01.2019 и 14.01.2019, представленных организатором аукциона, на участие в аукционе было подано пять заявок.
На торги прибыли и были зарегистрированы четыре участника: <…> (по доверенности <…>), <…> (по доверенности <…>), <…> (ИП Глава КФХ), (по доверенности <…>, <…> (по доверенности <…>).
Наибольшую цену за участок предложил участник - <…> (по доверенности <…>) - <…> рублей, который был признан выигравшим аукцион. Предпоследнее предложение о цене сделал участник № 3 — <…>.
В соответствии с ч. 20 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, 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.
Из материалов дела следует, что 24.01.2019 администрацией Таловского муниципального района Воронежской области посредством заказной почты был

направлен договор купли — продажи земельного участка с уведомлением.
30.01.2019 года уведомление было получено <…>.
В соответствии с ч. 25 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, 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.
Как следует из устных пояснений <…>, при получении указанных документов им были обнаружены ошибки в договоре, имеющиеся правовое значение, в том числе при будущей регистрации права на недвижимость, а именно: в договоре купли-продажи неправильно указана дата протокола рассмотрения заявок: вместо 14.01.2019 указана 14.12.2018.
При этом, договор купли-продажи земельного участка содержал уведомление о том, что договор направлен победителю без уникального идентификатора начисления (УИН) и покупателю необходимо обратиться за присвоением УИН по указанному номеру телефона.
<…> пояснил, что возникшие недостатки он пытался урегулировать с помощью устных переговоров с сотрудниками администрации, в результате чего был пропущен срок для подписания договора и УИН ему предоставлен не был.
На заседании Комиссии, <…> пояснил, что имеет намерение заключить договор купли-продажи земельного участка.
Комиссией Воронежского УФАС России при рассмотрении обращения также было установлено, что договор купли-продажи и протокол о результатах аукциона, переданный победителю содержит опечатки и информацию не соответствующую действительности.
Так, в протоколе о результатах аукциона от 14.01.2019года, переданном победителю аукциона указано, что представителем <…> был <…>, а в действительности <…>; в строке цена предложения указано, что цена подавалась как размер годовой арендной платы, тогда, как в рассматриваемом случае осуществлялась продажа земельного участка, что привело к несоответствию требований ч. 15 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации в действиях отдела по управлению муниципальным имуществом администрации Таловского муниципального района Воронежской области.
Вместе с тем, в Воронежское УФАС России организатором аукциона направлен другой протокол результатов аукциона, не содержащий подписи победителя аукциона, без имеющих место ошибок.
Представитель администрации Таловского муниципального района Воронежской области не отрицает исправление протокола в процессе его оформления.
В соответствии с ч. 30 ст. 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 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 соответствии с пунктом 27 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ сведения о победителях аукционов, уклонившихся от заключения договора купли-продажи или договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

Основанием для включения в реестр недобросовестных участников аукциона является такое уклонение лица от заключения договора, которое предполагает недобросовестное поведение.

Статьей 401 ГК 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.

Положения Гражданского и Земельного кодекса позволяют сделать вывод о том, что включение сведений о лице в реестр недобросовестных участников должно выражаться в умышленном уклонении от заключения договора.

Комиссия принимает во внимание все вышеописанные обстоятельства дела и считает, что при допущенных организатором аукциона нарушениях порядка оформления протокола о результатах аукциона и договора купли-продажи, заключаемого на основании такого протокола, в действиях победителя аукциона - <…> не усматривается умышленных действий, направленных на уклонение от заключения договора купли-продажи.

На основании вышеизложенного, руководствуясь пунктом 12 Порядка, утвержденного Приказом ФАС России № 247/15, а также статьей 39.12 Земельного кодекса РФ, Комиссия

р е ш и л а:

Отказать отделу по управлению муниципальным имуществом администрации Таловского муниципального района Воронежской области во включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о победителе аукциона по продаже права земельного участка (кадастровый номер <...> :29:9200024:233, площадью 118731, расположенного по адресу: Таловский район, Шанинское сельское поселение, центральная часть кадастрового квартала 36:29:9200024) <…>.

Настоящее решение может быть обжаловано заинтересованными лицами в судебном порядке в установленный законом срок.

Председатель Комиссии А.В. Логошин

Члены Комиссии А.В. Капранчиков

Н.И. Сисева