

Организатору торгов
(уполномоченному органу) –
Администрации Демянского
муниципального округа

ул. Ленина, д. 7,
рп. Демянск, Новгородская обл.,
175310
e-mail: PRIEMNAYA@DEM-ADMIN.RU

Оператору электронной площадки –
АО «Сбербанк-АСТ»

e-mail: ko@sberbank-ast.ru

Победителю электронного аукциона –

[...](#)

[...](#)

РЕШЕНИЕ

№ 053/10/39.12-357/2024

по результатам рассмотрения обращения

по факту уклонения победителя электронного аукциона от заключения договора

купли-продажи земельного участка для решения вопроса о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона

Резолютивная часть оглашена 21.06.2024

В полном объеме изготовлено 24.06.2024 Великий Новгород

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России, Управление) (далее – Комиссия) в составе:

...,

в присутствии:

представителей организатора торгов (уполномоченного органа) – Администрации Демянского муниципального округа (175310, Новгородская обл., рп. Демянск, ул. Ленина, д. 7; далее – Администрация) – ...;

лично победителя электронного аукциона – ...,

рассмотрев сведения организатора торгов (уполномоченного органа) – Администрации об уклонении победителя электронного аукциона – ... от заключения договора купли-продажи земельного участка площадью 1024 кв.м., с кадастровым номером 53:05:01 10501:533, по адресу: Российская Федерация, Новгородская обл., Демянский м/о, д. Пабережье, ул. Береговая, з/у 60, извещение № 24000002020000000015 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> (далее – официальный сайт) 14.03.2024, дата проведения электронного аукциона – 22.04.2024,

УСТАНОВИЛА:

06.06.2024 в Новгородское УФАС России от организатора торгов (уполномоченного органа) – Администрации поступили сведения об уклонении победителя электронного аукциона – ... от заключения договора купли-продажи земельного участка площадью 1024 кв.м., с кадастровым номером 53:05:01 10501:533, по адресу: Российская Федерация, Новгородская обл., Демянский м/о, д. Пабережье, ул. Береговая, з/у 60, извещение № 24000002020000000015 о проведении которого было размещено на официальном сайте 14.03.2024, дата проведения электронного аукциона – 22.04.2024 (вх. № 4075/24 Новгородского УФАС России; далее – Обращение).

Обращение представлено в соответствии со статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК) 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 требования 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 ... от заключения договора и соблюдения Администрацией установленных ЗК правил оформления и направления документов о результатах торгов и проекта договора купли-продажи земельного участка.

В результате рассмотрения Обращения установлено следующее.

14.03.2024 организатором торгов (уполномоченным органом) – Администрацией на официальном сайте было размещено извещение № 24000002020000000015 о проведении электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка площадью 1024 кв.м., с кадастровым номером 53:05:0110501:533, по адресу: Российская Федерация, Новгородская обл., Демянский м/о, д. Пабережье, ул. Береговая, з/у 60 (начальная цена предмета аукциона – 256 000, 00 рублей).

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.13 ЗК 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 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Согласно пункту 4 статьи 39.13 ЗК электронный аукцион проводится на электронной площадке ее оператором из числа операторов электронных площадок, функционирующих в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с информацией официального сайта настоящий электронный аукцион проходил на электронной площадке Акционерного общества «Сбербанк-АСТ».

Согласно протоколу № 22 от 19.04.2024 на участие в настоящих торгах поступило 6 заявок, все участники по итогам их рассмотрения организатором торгов (уполномоченным органом) были допущены до участия в электронном аукционе.

В соответствии с пунктом 10 статьи 39.13 ЗК протокол проведения электронного аукциона подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью

оператором электронной площадки и размещается им на электронной площадке в течение одного часа после окончания электронного аукциона. В протоколе проведения электронного аукциона указываются адрес электронной площадки, дата, время начала и окончания электронного аукциона, начальная цена предмета аукциона в день проведения электронного аукциона, все максимальные предложения каждого участника о цене предмета аукциона. На основании данного протокола организатор электронного аукциона в день проведения электронного аукциона обеспечивает подготовку протокола о результатах электронного аукциона, подписание данного протокола усиленной квалифицированной электронной подписью лицом, уполномоченным действовать от имени организатора аукциона, и его размещение в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола на электронной площадке. Протокол о результатах электронного аукциона после его размещения на электронной площадке в автоматическом режиме направляется оператором электронной площадки для размещения на официальном сайте.

22.04.2024 состоялись настоящие торги.

Согласно пункту 17 статьи 39.12 ЗК победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

В соответствии с протоколом № 26 от 22.04.2024 о результатах аукциона (далее – Протокол) его победителем был признан ... (номер заявки – 7509) с предложением о цене земельного участка в размере 647 680, 00 рублей.

Согласно пункту 11 статьи 39.13 ЗК 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.

На официальном сайте Протокол также был размещен 22.04.2024.

В соответствии с пунктом 12 статьи 39.13 ЗК уполномоченный орган обязан в течение пяти дней со дня истечения срока, предусмотренного пунктом 11 настоящей статьи, направить победителю электронного аукциона или иным лицам, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса 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 положений пункта 13 статьи 39.13 ЗК 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.

27.04.2024 организатором торгов (уполномоченным органом) посредством направления письма на адрес электронной почты победителя настоящего электронного аукциона – ... (...) у последнего был запрошен номер СНИЛСа для включения в проект договора в целях последующей регистрации сделки в Росреестре.

27.04.2024 номер СНИЛСа в адрес Администрации победителем электронного аукциона был предоставлен.

03.05.2024 в 12 часов 01 минуту посредством функционала электронной площадки проект договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью организатора торгов (уполномоченного органа), Администрацией был направлен победителю настоящего электронного аукциона для подписания с его стороны.

Кроме того, 03.05.2024 победитель электронного аукциона организатором торгов (уполномоченным органом) был дополнительно проинформирован о направлении в его адрес проекта договора посредством направления письма на вышеупомянутый адрес его электронной почты.

В соответствии с пунктом 30 статьи 39.12 ЗК 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 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.

Согласно материалам Обращения в качестве регламентированного срока для подписания проекта договора со стороны победителя настоящего электронного аукциона на электронной площадке организатором торгов (уполномоченным органом) было установлено 02.06.2024 в 12 часов 00 минут.

21.05.2024 организатором торгов (уполномоченным органом) на вышеупомянутый адрес электронной почты победителя электронного аукциона было направлено письмо-напоминание о необходимости подписания договора в вышеуказанный срок.

Также в данную дату (21.05.2024) по инициативе победителя электронного аукциона состоялся телефонный разговор между ним и начальником Управления муниципальным имуществом Администрации ..., в котором ... выразил свои сомнения по поводу подписания проекта договора, должностным лицом организатора торгов (уполномоченного органа) победитель электронного аукциона был предупрежден о правовых последствиях отказа.

30.05.2024 организатором торгов (уполномоченным органом) на вышеупомянутый адрес электронной почты победителя электронного аукциона было направлено еще одно письмо-напоминание о необходимости подписания договора в вышеуказанный срок.

Однако в установленный организатором торгов (уполномоченным органом) срок ... проект направленного ему посредством функционала электронной площадки договора не подписал.

03.06.2024 организатором торгов (уполномоченным органом) был составлен протокол об уклонении победителя настоящего электронного аукциона от заключения договора купли-продажи земельного участка по его итогам.

Присутствовавшие на заседании Комиссии представители Администрации вышеуказанную хронологию событий поддержали в полном объеме, а также дополнительно пояснили, что регламентированный срок для подписания проекта договора со стороны победителя электронного аукциона на электронной площадке был установлен непосредственно самим организатором торгов (уполномоченным органом).

Суть имеющихся письменных объяснений ... относительно уклонения от подписания проекта договора (вх. № 4273-ЭП/24 от 14.06.2024 Новгородского УФАС России) сводится к следующему.

Победитель электронного аукциона подтверждает, что отказался заключать договор купли-продажи земельного участка по итогам настоящих торгов.

В виду личных обстоятельств у него отсутствовала возможность предварительно самому ознакомиться с данным земельным участком, поэтому, принимая решение об участии в торгах, он опирался на фотографии, сделанные знакомым, который, как потом выяснилось, «неадекватно» оценил расположение земельного участка и сделал снимки другого.

По факту разыгранный на торгах земельный участок оказался канавой, служащей стоком воды для близлежащих участков.

Кроме того, рядом с земельным участком собственниками соседних участков отсыпан земляной вал высотой порядка 0,8 м для прохода к береговой линии озера.

После торгов ... приехал на данный участок со строителем, был оценен объем предстоящих подготовительных работ (покупка земли для отсыпки, работа техники, прокладка трубы по всей длине участка) – порядка 1,2 - 1,4 млн. рублей.

Также на месте было установлено отсутствие нормального проезда техники к земельному участку, собственники соседних участков выступили категорически против проезда техники по их участкам и засыпки канавы для стока воды, так как это приведет к риску подтопления их участков.

Помимо указанного, победитель электронного аукциона отмечает, что предпринимал попытки найти других покупателей на разыгранный на торгах земельный участок по цене торгов, но желающих не нашлось.

Собственники соседних участков также отказались покупать земельный участок по себестоимости, так как не хотели заболоченную землю.

Свою ошибку участия в торгах без личного ознакомления с их предметом ... осознает, однако все же просит сведения о себе в реестр недобросовестных

участников аукциона не включать.

Присутствовавший на заседании Комиссии победитель электронного аукциона поддержал указанные объяснения в полном объеме, а также дополнительно отметил, что хотел приобрести земельный участок в целях личного пользования.

Оценив и исследовав Обращение, имеющиеся в его материалах документы и информацию, объяснения победителя электронного аукциона, устные пояснения представителей организатора торгов (уполномоченного органа), Комиссия приходит к следующим выводам.

Как установлено выше, проект договора для его подписания победителем настоящего электронного аукциона организатором торгов (уполномоченным органом) был направлен в его адрес посредством функционала электронной площадки 03.05.2024, регламентированный срок для подписания проекта договора победителем электронного аукциона на электронной площадке Администрацией был установлен на 02.06.2024 в 12 часов 00 минут.

Однако при установлении такого регламентированного срока организатором торгов (уполномоченным органом) не были учтены положения статьи 193 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК), согласно которым если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день, а также положения пункта 1 статьи 194 ГК, в соответствии с которыми если срок установлен для совершения какого-либо действия, оно может быть выполнено до двадцати четырех часов последнего дня срока.

Таким образом, предусмотренный пунктом 30 статьи 39.12 ЗК тридцатидневный срок со дня направления организатором торгов (уполномоченным органом) проекта договора в адрес победителя настоящего электронного аукциона (03.05.2024) с учетом положений статьи 193 и пункта 1 статьи 194 ГК в данном случае заканчивался с окончанием суток 03.06.2024, поскольку 02.06.2024 являлось нерабочим днем (воскресенье).

Следовательно, победитель настоящего электронного аукциона организатором торгов (уполномоченным органом) 03.06.2024 был преждевременно признан уклонившимся от заключения договора по итогам торгов, вплоть до окончания данных суток (03.06.2024) победитель электронного аукциона еще имел возможность подписать проект договора.

Учитывая все вышеизложенное, представленных Администрацией материалов, фактов и доказательств в данном случае недостаточно для принятия решения о включении сведений о победителе настоящего электронного аукциона в реестр недобросовестных участников аукциона.

Руководствуясь статьями 39.12, 39.13 ЗК, Порядком, Комиссия,

РЕШИЛА:

Сведения, представленные организатором торгов (уполномоченным органом) – Администрацией Демянского муниципального округа (175310, Новгородская обл., рп. Демянск, ул. Ленина, д. 7) об уклонении победителя электронного аукциона – ... от заключения договора продажи земельного участка площадью 1024 кв.м., с кадастровым номером 53:05:0110501:533, по адресу: Российская Федерация, Новгородская обл., Демянский м/о, д. Пабережье, ул. Береговая, з/у 60, извещение № 24000002020000000015 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> 14.03.2024, дата проведения электронного аукциона – 22.04.2024, 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, не включать.

...

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