

РЕШЕНИЕ

по делу № РНУ-60-2/18 об отказе во включении сведений в реестр недобросовестных участников аукционов о продаже земельных участков (РНУ)

«28» марта 2018 года г. Псков

Резолютивная часть решения оглашена 28 марта 2018 года.

Решение в полном объеме изготовлено 02 апреля 2018 года.

Комиссия Псковского УФАС России по рассмотрению сведений о недобросовестных участниках аукционов по предоставлению земельных участков (далее - Комиссия) в составе:

Заместителя председателя Комиссии - заместителя Руководителя – начальника отдела товарных рынков и естественных монополий Псковского УФАС России – «...»;

Членов Комиссии:

- начальника отдела контроля закупок, антимонопольного контроля органов власти и рекламы Псковского УФАС России «...»;

- ведущего специалиста-эксперта отдела контроля закупок, антимонопольного контроля органов власти и рекламы Псковского УФАС России «...»,

в присутствии представителя Государственного комитета Псковской области по имущественным отношениям – «...» (доверенность от 28.03.2018 года № 265);

в отсутствие представителя победителя аукциона «...» (уведомлен надлежащим образом), рассмотрев обращение, направленное Государственным комитетом Псковской области по имущественным отношениям (далее – Уполномоченный орган) в отношении – «...» (зарегистрированного по адресу: ...), для включения в реестр недобросовестных участников аукционов в отношении земельных участков, в связи с уклонением от заключения договора купли-продажи земельного участка площадью ... кв.м., с КН ..., расположенного по адресу: г. ..., ул. ..., у дома № ..., с видом разрешенного использования: «Ведение огородничества» (извещение о проведении открытого аукциона № ... от ..., Лот №...).

УСТАНОВИЛА:

28 февраля 2018 года в Псковское УФАС России от Уполномоченного органа поступили сведения в отношении «...» для включения в реестр недобросовестных участников аукциона, в связи с уклонением от заключения договора купли-продажи земельного участка площадью ... кв.м., с КН ..., расположенного по адресу: ..., с видом разрешенного использования: «Ведение огородничества» (извещение о проведении открытого аукциона № ... от ..., Лот № ...).

Заседание Комиссии по рассмотрению поступивших сведений состоялось 15 марта 2018 года в 14 часов 30 минут.

В целях всестороннего и полного рассмотрения сведений, направленных Уполномоченным органом для включения в реестр недобросовестных участников аукционов в отношении земельных участков, а также получения дополнительных документов и информации от Уполномоченного органа и победителя аукциона по сути рассматриваемого вопроса, рассмотрение сведений отложено и рассмотрено 28 марта 2017 года в 15 часов 30 минут (Уведомления о рассмотрении сведений от 16.03.2018 года № 810/НБ, 811/НБ).

Комиссия в результате осуществления проверки факта уклонения от заключения договора купли-продажи земельного участка «...» на основании ч. 27 ст. 39.12 Земельного Кодекса РФ (далее – ЗК РФ) и в соответствии с 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» следующее.

1). Дата размещения на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru извещения о проведении открытого аукциона –

2) Начальная цена Лота № .. – ... рублей.

3) Для участия в открытом аукционе было подано 3 (три) заявки, все допущены к участию в аукционе (Протокол № 50 рассмотрения заявок на участие в аукционе от ... года).

4) В аукционе приняли участие 3 (три) заявки.

5) По итогам аукциона аукцион признан состоявшимся, победитель аукциона «...» с предложением о цене предмета Лота № ... – ... рубля (Протокол № 51 о результатах аукциона на право заключения договора купли-продажи от ... года).

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 (пункт 34 статьи 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 аукционов от заключения договоров купли – продажи либо договоров аренды земельного участка по результатам аукционов территориальный

орган Федеральной антимонопольной службы России осуществляет проверку фактов уклонения участников аукционов на право заключения договоров купли – продажи либо договоров аренды земельного участка, находящегося в государственной или 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 купли – продажи либо договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по существу является санкцией за недобросовестное поведение участников аукционов, выражающееся в неправомерном нарушении положений ЗК РФ.

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.

В случае если победитель аукциона или иное лицо, с которым договор купли – продажи либо договор аренды земельного участка заключается в случае признания аукциона несостоявшимся, в течение тридцати дней со дня направления им уполномоченным органом проекта указанного договора, 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 соответствующие сведения в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона (пункт 30 статьи 39.12 ЗК РФ).

Таким образом, победитель аукциона признается уклонившимся от заключения договора купли – продажи, либо договора аренды земельного участка в случае, если в сроки, предусмотренные настоящей статьей, он не подписал и не представил уполномоченному органу указанные договоры.

Согласно материалам дела, Протокол о результатах аукциона на право заключения договора купли-продажи по Лоту №... составлен ... года.

01.11.2017 года Уполномоченным органом подготовлено сопроводительное письмо и проект договора купли-продажи земельного участка в 4 экземплярах.

20.11.2017 года сопроводительное письмо и проект договора купли-продажи земельного участка были направлены в адрес победителя аукциона «...» посредством почтовой связи (материалы дела – письмо ФГУП «Почта России» от ... года № ... исх).

22.11.2017 года письмо получено победителем аукциона «...» в лице «...», представитель по доверенности.

В целях исполнения пункта 20 статьи 39.12 ЗК РФ Уполномоченный орган обязан направить в адрес победителя аукциона для подписания три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи земельного участка площадью ... кв.м., с КН ..., расположенного по адресу: ..., в

десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона.

Однако, как следует из пояснений Уполномоченного органа, сопроводительное письмо и проект договора купли-продажи земельного участка площадью ... кв.м., с КН ..., расположенного по адресу... были изготовлены в установленный законом срок, при этом несоблюдение срока направления сопроводительного письма и проекта договора купли-продажи обусловлено необходимостью их направления заказным письмом с уведомлением, финансирование Уполномоченного органа на которые отсутствовало (материалы дела – письменные пояснения вх. от ... года № ..).

Таким образом, Уполномоченный орган при направлении сопроводительного письма и договора купли-продажи земельного участка нарушены требования пункта 20 статьи 39.12 ЗК РФ, т.е. сопроводительное письмо и договор купли-продажи земельного участка было направлено за пределами 21 дневного срока.

В соответствии с пунктом 25 статьи 39.12 ЗК РФ, установлено, что 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.

Согласно пункту 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.

Кроме того, пунктом 30 статьи 39.12 ЗК РФ, предусмотрено 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.

Исходя из материалов дела, проект договора купли-продажи земельного участка «...» получен 22.11.2017 года. Нормами действующего законодательства предусмотрено, что договор купли-продажи земельного участка должен быть подписан в течение тридцати дней со дня направления Уполномоченным органом в адрес победителя аукциона.

В соответствии с пунктом 30 статьи 39.12 ЗК РФ, Уполномоченный орган 20.02.2018 года направил сведения в Псковское УФАС России для включения победителя аукциона «...» в реестр недобросовестных участников аукциона.

Таким образом, с 22.11.2017 года до даты рассмотрения жалобы 28.03.2018 года, спорный договор купли-продажи земельного участка подписан не был. Письменные пояснения об обстоятельствах препятствующих заключению данного договора «...» не представлены.

С учетом пояснений Уполномоченного органа (вх. от 27.03.2018 года № 337р), в связи с утерей ФГУП «Почта России» уведомления о вручении, Уполномоченным органом было допущено несоблюдение сроков направления сведений в Псковское УФАС России для включения в реестр недобросовестных участников аукциона.

25.01.2018 года Уполномоченный орган обратился с заявлением в ФГУП «Почта России» о розыске письма. На заявление Уполномоченного органа ФГУП «Почта России» ответило лишь 08.02.2018 года, что подтверждается материалами дела.

16.02.2018 года Комиссия Уполномоченного органа признала «...» (зарегистрированного по адресу: ...), уклонившемся от заключения договора купли-продажи участка по Лоту № ... аукциона проведенного ... года (Протокол № 14 заседания аукционной комиссии об уклонении победителя аукциона от подписания договора купли-продажи по итогам аукциона от ... года).

20.02.2018 года обращение Уполномоченного органа о включении «...» в реестр недобросовестных участников аукциона было направлено в Псковское УФАС.

Из материалов дела следует, что Уполномоченный орган направил победителю аукциона «...» заказное письмо с объявленной ценностью 20.11.2017 года, письму ФГУП «Почта России» был присвоен штриховой идентификатор отправления № ..., что подтверждается Списком № 1 внутренних почтовых отправлений от 20.11.2017 года.

Поскольку заказному письму, отправленному в адрес победителя аукциона «...», присвоен идентификационный номер <...> то Уполномоченный орган имел возможность отследить его вручение адресату, воспользовавшись услугой отслеживания почтовых отправлений на официальном сайте ФГУП «Почта России». Данная услуга предполагает внесение информации почтового идентификатора на каждом этапе пересылки в единую систему учета и контроля, благодаря чему через «Интернет» можно отследить прохождение почтового отправления.

Само по себе отсутствие уведомления о вручении, при наличии у Уполномоченного органа иных сведений, в частности информации, размещенной на официальном сайте ФГУП «Почта России», а также документов, позволяющих установить, что имеющийся на сайте почтовый идентификатор присвоен почтовому отправлению, в котором направлялось сопроводительное письмо и четыре договора купли-продажи земельного участка не является нарушением законодательства.

Таким образом, Уполномоченный орган имел возможность соблюсти сроки предусмотренные пунктом 30 статьи 39.12 ЗК РФ и направить сведения в Псковское УФАС России для включения в реестр недобросовестных участников аукциона в установленный законодательством срок.

В силу пункта 9 статьи 39.12 ЗК РФ, организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать

сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

В соответствии с пунктом 16 статьи 39.12 ЗК РФ, протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Таким образом, Протокол № 50 рассмотрения заявок на участие в аукционе от ... года Уполномоченным органом должен быть размещен не позднее ... года, Протокол № 51 о результатах аукциона на право заключения договора купли-продажи от ... года Уполномоченным органом должен быть размещен не позднее ... года.

Согласно пояснениям Уполномоченного органа (вх. от 27.03.2018 года № 337р) Протокол № 51 о результатах аукциона на право заключения договора купли-продажи от ... года, был опубликован на сайте www.torgi.gov.ru ... года.

15.03.2018 года после размещения Протокола № 14 заседания аукционной комиссии об уклонении победителя аукциона от подписания договора купли-продажи по итогам аукциона от ... года, было обнаружено, что указанный лот имеет статус действующий, а не архивный.

Причины произошедшего сбоя сайта Уполномоченному органу не известны.

Повторно протокол был опубликован на сайте ... года.

В то же время в целях всестороннего и полного рассмотрения сведений, направленных Уполномоченным органом для включения в реестр недобросовестных участников аукционов в отношении земельных участков, 15.03.2018 года Комиссией Псковского УФАС России проведен осмотр содержания сайта www.torgi.gov.ru, а именно содержание информации об Извещении №

При осмотре Извещения № ... на сайте www.torgi.gov.ru установлено, что Протокол № 50 рассмотрения заявок на участие в аукционе от ... года, а также Протокол № 51 о результатах аукциона на право заключения договора купли-продажи от ... года не размещен Уполномоченным органом на официальном сайте www.torgi.gov.ru в нарушение требований пунктов 9, 16 статьи 39.12 ЗК РФ (Акт осмотра от 15.03.2018 года № 1).

Изучив материалы дела, Комиссия Псковского УФАС России приходит к выводу о том, что Уполномоченный орган нарушил требования пунктов 9, 16, 20, 30 статьи 39.12 ЗК РФ, что является основанием для отказа в признании участника аукциона недобросовестным и включении сведений о нем в соответствующий реестр.

При рассмотрении вопроса о включении сведений о победителе аукциона

«...» в реестр недобросовестных участников аукциона, Комиссия Псковского УФАС России учитывает вопрос о соблюдении Уполномоченным органом императивных требований закона о соблюдении сроков. В данном случае допущенные Уполномоченным органом нарушения служат основанием для отказа во включении заявителя в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 39.12 ЗК РФ и приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15,

РЕШИЛА:

1. Отказать Государственному комитету Псковской области по имущественным отношениям во включении в реестр недобросовестных участников аукционов о продаже земельных участков «...» (зарегистрированного по адресу: ..., ИНН ...).

2. Передать материалы дела РНУ-60-2/18 должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства в отношении должностного лица Государственного комитета Псковской области по имущественным отношениям по статье 7.32.4. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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

Заместитель председателя Комиссии

Члены Комиссии: