

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

Организатору торгов –

Министерству инвестиционной политики
Новгородской области

пл. Победы-Софийская, д. 1,

Великий Новгород, 173005

Победителю аукциона – В.

Исх.№472/03 от 09.02.18

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
06.02.2018

В полном объеме изготовлено
09.02.2018

Новгород

Великий

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

Куриков И.А. – председатель Комиссии, заместитель руководителя – начальник отдела Управления;

Герасимова М.В. – член Комиссии, ведущий специалист-эксперт Управления,

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

в присутствии представителей:

- организатора торгов (уполномоченного органа) – Департамента имущественных отношений и государственных закупок Новгородской области – «...»;

- победителя аукциона – «...» и его представителя «...»,

повторно рассмотрев поступившие сведения об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка,

УСТАНОВИЛА:

07.07.2017 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России) от организатора торгов (уполномоченного органа) – Департамента имущественных отношений и государственных закупок Новгородской области (173005, Великий Новгород, пл. Победы-Софийская, д. 1; в соответствии с Постановлением Правительства Новгородской области № 468 от 21.12.2017 «О Министерстве инвестиционной политики Новгородской области» с 01.01.2018 переименован в Министерство инвестиционной политики Новгородской области) (далее – Департамент закупок Новгородской области) поступили сведения об уклонении победителя аукциона – «...» (дата проведения аукциона – 22.05.2017) от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 53:23:7400100:3470, площадью 3892 кв.м, расположенного на землях населенных пунктов в территориальной зоне АТ.2 (зона обслуживания населения), по адресу: Новгородская обл., Великий Новгород, в границах согласно кадастровому паспорту земельного участка, разрешенное использование: спортивно-оздоровительные сооружения (извещение 130417/0227151/01 о проведении данного аукциона было размещено на официальном сайте в сети «Интернет» по адресу: www.torgi.gov.ru 14.04.2017).

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 «...» от заключения договора и соблюдения Департаментом закупок Новгородской области установленных ЗК РФ правил оформления и направления документов о результатах торгов и проектов договоров аренды земельного участка.

19.07.2017 Комиссией Новгородского УФАС России было вынесено решение о включении победителя аукциона – «...» в реестр недобросовестных участников аукциона, сроком на 2 года.

Указанное Решение было обжаловано «...» в Новгородский районный суд Новгородской области (далее – Суд).

Решением Суда от 09.11.2017 по делу № 2а- 5357/17 (далее – Решение Суда), решение Новгородского УФАС России принятое 19.07.2017, в отношении «...» было отменено, по причине неуведомления «...» о месте и времени рассмотрения Обращения. При этом Судом не указано на невозможность повторного рассмотрения Обращения в случае надлежащего уведомления «...».

В результате повторного рассмотрения Обращения в присутствии «...» установлено следующее.

14.04.2017 организатором торгов (уполномоченным органом) – Департаментом закупок Новгородской области на официальном сайте было размещено извещение № 130417/0227151/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту № 1.

22.05.2017 состоялось заседание комиссии организатора торгов (уполномоченного органа) – Департамента закупок Новгородской области по рассмотрению заявок участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту № 1 (начальная цена ежегодной арендной платы за земельный участок в год 950 000, 00 рублей).

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 заседания комиссии по проведению аукционов по продаже земельных участков или права на заключение договора аренды земельных участков по рассмотрению заявок на участие в аукционе и признанию заявителей участниками аукциона № 1 от 22.05.2017 (далее – Протокол) на участие в аукционе поступило 5 заявок.

Также согласно Протоколу победителем торгов по лоту № 1 был признан участник – «...» с предложением по цене договора аренды – 13 062 500, 00 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 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.

01.06.2017 Департаментом закупок Новгородской области «...» были направлены по адресу его регистрации заказной бандеролью с уведомлением о вручении три экземпляра проекта договора аренды земельного участка, подписанные со стороны организатора торгов (уполномоченного органа).

В соответствии с информацией официального сайта Федерального государственного унитарного предприятия «Почта России» (далее – ФГУП «Почта России») почтовое отправление «...» получено не было (03.07.2017 – «Срок хранения истек. Выслано обратно отправителю»; 16.07.2017 – «Передано в невостребованные»).

«...» в установленный срок не представил в Департамент закупок Новгородской области, подписанный со своей стороны договор аренды земельного участка, тем самым уклонился от его заключения.

«...» не были совершены действия по своевременному подписанию и направлению проекта договора, предусмотренные статьей 39.12 ЗК РФ, что указывает на недобросовестный характер его поведения в качестве победителя аукциона.

На заседании Комиссии Новгородского УФАС России «...» представил письменные возражения на Обращение (вх. № 352 от 24.01.2018 Новгородского УФАС России), суть которых, сводиться к следующему.

1. 19.07.2017 Новгородское УФАС России вынесло решение о включении победителя аукциона – «...» в реестр недобросовестных участников аукциона, сроком на 2 года.

С данным решением, «...» не согласился и обжаловал его в Суд.

Решением Суда, решение Новгородского УФАС России, принятое 19.07.2017, было отменено. В установленный срок апелляционной жалобы на данное решение подано не было и Решением Суда вступило в законную силу 15 декабря 2017 года.

Таким образом, по мнению «...», повторное рассмотрение сведений об уклонении его, как победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 53:23:7400100:3470, площадью 3892 кв.м, расположенного на землях населенных пунктов в территориальной зоне АТ.2, поступившие от организатора торгов (уполномоченного органа) – Департамента закупок Новгородской области, является незаконным и противоречат действующему законодательству Российской Федерации.

2. «...» считает, что данные официального сайта ФГУП «Почта России», не свидетельствуют о том, что он каким-либо сознательным образом уклонился от получения почтового отправления Департамента закупок Новгородской области с экземплярами проектов договора.

3. По мнению «...», организатором торгов – Департамента закупок Новгородской области не была предоставлена в полном объеме информация о технических условиях и примерной стоимости подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (водопотребления и водоотведения; электроснабжение; теплоснабжение; газоснабжение) в связи с чем, «...» не имел достаточных и точных сведений о стоимости подключения и технологического присоединения к сетям инженерно - технического обеспечения, которые должны были быть известны всем участникам данного аукциона, при объявлении о проведении торгов.

На заседании Комиссии Новгородского УФАС России по рассмотрению Обращения, «...» поддержал письменные возражения в полном объеме, а также устно пояснил, что в период с 22 мая 2017 по 19 июля 2017 года неоднократно обращался к организатору торгов – Департаменту закупок Новгородской области, по фактам неполучения им проекта договора

аренды земельного участка и не предоставления ему должной информации о примерной стоимости, сроках и технической возможности подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения: (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение), о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) в отношении земельного участка с кадастровым номером 53:23:7400100:3470, площадью 3892 кв.м, расположенного на землях населенных пунктов в территориальной зоне АТ.2.

«...» также отметил, что по неофициальной информации, полученной им при обращении в ресурсоснабжающие организации и их инженерные службы о предоставлении примерной стоимости, сроках и технической возможности подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, «...» были получены данные о расходах, которые в его бизнес-план не входили.

В связи с изложенным, «...» считает, что с его стороны нарушений ЗК РФ не было и просит не лишать его права участвовать в аналогичных аукционах.

С целью полного и всестороннего рассмотрения Обращения Новгородским УФАС России у Департамента закупок Новгородской области, была запрошена информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение), о сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) в отношении земельного участка с кадастровым номером 53:23:7400100:3470, площадью 3892 кв.м, расположенного на землях населенных пунктов в территориальной зоне АТ.2.

Согласно поступившей информации от Департамента закупок Новгородской области (вх. № 493 от 31.01.2018 Новгородского УФАС России) информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение), была запрошена Департаментом закупок Новгородской области (исх. № ГИ-7640-И от 09.12.2016) у Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами Великого Новгорода (далее – КУМИ и ЗР Великого Новгорода).

13.01.2017 КУМИ и ЗР Великого Новгорода предоставил Департаменту закупок Новгородской области технические условия и заключения инженерных служб Великого Новгорода, на земельный участок, расположенный по ул. Державина в микрорайоне 1 города для строительства спортивно-

оздоровительного комплекса.

При этом, вышеуказанные технические условия, не содержали сведений о плате за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения.

На заседании Комиссии Новгородского УФАС России представитель Департамента закупок Новгородской области пояснила, что на основании сведений представленных КУМИ и ЗР Великого Новгорода организатором торгов (уполномоченным органом) в извещении о проведении рассматриваемого аукциона были указаны имеющиеся сведения о условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Иной информацией в этом отношении Департамент закупок Новгородской области не располагал.

Изучив представленные документы и заслушав представителей сторон, Комиссия проходит к следующим выводам.

1. Довод «...» о невозможности повторного рассмотрения Обращения в связи с вступившим в силу Решением Суда, является несостоятельным, исходя из следующего.

Решение Новгородское УФАС России от 19.07.2017 было отменено, поскольку Судом было установлено, что при рассмотрении Обращения Новгородским УФАС России были нарушены права и законные интересы «...» при уведомлении его о дате и времени заседания Комиссии.

Сам факт уклонения «...» от заключения договора аренды земельного участка, Судом по существу не рассматривался. Никаких выводов о недопустимости повторного рассмотрения Обращения после устранения нарушения прав «...» в Решении Суда не содержится. Повторное рассмотрение Обращения является необходимым и проводится, в том числе в интересах «...», которому должно быть предоставлено право на выражение своей позиции по существу факта не подписания договора и итогам торгов.

2. Довод «...» о том что, неполучение им почтового отправления направленного ему организатором торгов - Департаментом закупок Новгородской области, не свидетельствует об уклонении от заключения договора, также является несостоятельным, поскольку, согласно пункту 67 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 юридически значимое сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним ([пункт 1 статьи 165.1](#) Гражданского Кодекса Российской Федерации). Например, сообщение считается доставленным, если адресат уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, в связи с чем она была возвращена по истечении срока

хранения.

Риск неполучения поступившей корреспонденции несет адресат. Если в юридически значимом сообщении содержится информация об односторонней сделке, то при невручении сообщения по обстоятельствам, зависящим от адресата, считается, что содержание сообщения было им воспринято, и сделка повлекла соответствующие последствия (например, договор считается расторгнутым вследствие одностороннего отказа от его исполнения).

Таким образом, неполучение «...» почтового отправления, направленного организатором торгов - Департаментом закупок Новгородской области, однозначно расценивается, как уклонение от получения данного почтового отправления, а следовательно и уклонение от заключения договора аренды земельного участка.

3. В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также, в том числе, о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

Однако в извещении о проведении рассматриваемого аукциона отсутствуют технические условия на присоединение к сетям газоснабжения и электроснабжения, что связано со следующими обстоятельствами.

В ответ на запрос КУМИ и ЗР Великого Новгорода (исх. № 626 от 28.12.2016 КУМИ и ЗР Великого Новгорода) Акционерное общество «Газпром газораспределение Великий Новгород» сообщило, что газификация земельного участка, расположенного по адресу: Великий Новгород, ул. Державина, микрорайон 1 города, возможна. Для получения технических условий подключения необходимо обратиться в группу «Единое окно» АО «Газпром газораспределение Великий Новгород». Договор на подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сетям газораспределения не заключался.

Акционерное общество «Новгородоблэлектро» в ответ на запрос КУМИ и ЗР Великого Новгорода (исх. № 626 от 28.12.2016 КУМИ и ЗР Великого Новгорода), указало, что для получения технических условий на присоединение объекта к электрическим сетям необходимо обратиться в смежную сетевую

организацию «Энергетические системы».

Однако до объявления о проведении рассматриваемого аукциона указанные технические условия ни КУМИ и ЗР Великого Новгорода, ни Департаментом закупок Новгородской области получены не были, организатор торгов за их получением в указанные организации не обращался.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия приходит к выводу, что в извещении о проведении вышеуказанного аукциона отсутствует необходимая информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, информация о стоимости за подключение (технологическое присоединение), как это предусмотрено подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Таким образом, «...» не имел достоверных сведений относительно стоимости подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, которые должны быть известны всем потенциальным участникам аукциона при объявлении о проведении торгов.

При этом, «...» были предприняты меры для заключения договора по итогам торгов («...» самостоятельно обращался в ресурсоснабжающие организации о предоставлении сведений, не указанных в извещении о проведении рассматриваемого аукциона), то есть намерения уклониться от заключения договора у победителя аукциона не имелось.

Таким образом, действия «...», как победителя аукциона, не носят характер недобросовестного поведения, а неподписание им проектов договора аренды земельного участка связано с отсутствием в извещении о проведении торгов и непредоставлении победителю аукциона после подведения его итогов существенной информации относительно предполагаемых издержках использования земельного участка и возводимого на нем объекта капитального строительства (технических условий на электроснабжение, газоснабжение и платы за соответствующее подключение).

Учитывая вышеизложенное, основания для включения Сведений об «...» 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.

При проведении проверки соблюдения установленных ЗК РФ правил оформления и направления документов о результатах торгов и проектов договоров аренды земельного участка нарушений в действиях организатора

торгов (уполномоченного органа) – Департамента закупок Новгородской области не усматривается.

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:

Отказать организатору торгов (уполномоченному органом) - Департаменту имущественных отношений и государственных закупок Новгородской области (173005, Великий Новгород, пл. Победы-Софийская, д. 1; в соответствии с Постановлением Правительства Новгородской области № 468 от 21.12.2017 «О Министерстве инвестиционной политики Новгородской области» с 01.01.2018 переименован в Министерство инвестиционной политики Новгородской области) 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 в отношении «...», признанного победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 53:23:7400100:3470, площадью 3892 кв.м, расположенного на землях населенных пунктов в территориальной зоне АТ.2 (зона обслуживания населения), по адресу: Великий Новгород, в границах согласно кадастровому паспорту земельного участка, разрешенное использование: спортивно-оздоровительные сооружения (извещение № 130417/0227151/01 о проведении аукциона было размещено на официальном сайте в сети «Интернет» по адресу: www.torgi.gov.ru 14.04.2017, дата проведения аукциона – 22.05.2017).

Председатель Комиссии
Куриков

И.А.

Члены Комиссии

Герасимова

М.В.

А.Т. Иванов

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