

1. Заказчику – Администрации Целинного сельсовета

ул. Ленина, 9, с.Целинное,

Республика Хакасия, 655231

2. «...»

3. Представителю «...»

«...»

РЕШЕНИЕ № РНУ-19-01

о включении сведений о недобросовестном участнике аукциона

в реестр недобросовестных участников аукциона

в отношении земельных участков

18 ноября 2015 года

г. Абакан

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия по рассмотрению обращений о включении (об отказе во включении) сведений об участнике аукциона в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении земельных участков в составе:

Ведущего заседание комиссии Лебедевой К.А., руководителя Управления,
Козговой Н.П., начальника отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти,

Членов комиссии:

Лунёвой А.В., специалиста-эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

при участии представителей со сторон:

1. Заказчика – Администрации Целинного сельсовета Ширинского района

Республики Хакасия (далее – Целинный сельсовет):

- «...», главы Целинного сельсовета, на основании распоряжения Администрации Целинного сельсовета от 18.09.2015г. № 11;

2. В отсутствии «...» (далее – «...») и её представителя, уведомленных надлежащим образом о месте и времени рассмотрения обращения,

рассмотрев обращение заказчика - Целинного сельсовета о включении в реестр недобросовестных участников сведений в отношении «...»,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия 03.11.2015 года входящий № 6076 поступило обращение заказчика - Целинного сельсовета о включении в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении земельных участков (далее – РНУ) сведений в отношении «...» в связи с уклонением от заключения договора купли-продажи по результатам открытого аукциона по продаже в собственность земельного участка, расположенного по адресу: Республика Хакасия, Ширинский район, территория МО Целинный сельсовет, севернее с. Шира на расстоянии 7500 метров, северо-восточнее аала Малый Кобежиков на расстоянии 13100 метров, кадастровый номер <...> :11:000000:971, площадь 248936 кв.м., относящегося к категории земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования ([извещение № 030715/2935139/02 от 09.07.2015 размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://forgi.gov.ru> \(далее – официальный сайт\)](#)).

Для принятия решения о включении (об отказе во включении) сведений об «...» в РНУ в соответствии со статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс РФ), Приказом Федеральной антимонопольной службы от 14.04.2015г. № 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 от 14.04.2015г. № 247/15), руководителем управления Лебедевой К.А. принято решение о назначении места, даты и времени заседания комиссии о рассмотрении информации, представленной заказчиком - Целинным сельсоветом, в связи с уклонением «...» от заключения договора купли-продажи по результатам открытого аукциона по продаже в собственность земельного участка, расположенного по адресу: Республика Хакасия, Ширинский район, территория МО Целинный сельсовет, севернее с. Шира на расстоянии 7500 метров, северо-восточнее аала Малый Кобежиков на расстоянии 13100 метров, кадастровый

номер <...> :11:000000:971, площадь 248936 кв.м., относящегося к категории земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования ([извещение № 030715/2935139/02](#)).

В связи с этим, были направлены соответствующие письма в адрес заказчика – Целинного сельсовета, «...» и её представителя. Так же, у «...» запрошены письменные пояснения о причинах уклонения от заключения договора купли-продажи по результатам открытого аукциона ([извещение № 030715/2935139/02](#)) с их обоснованием.

Присутствующий на рассмотрении представитель заказчика пояснил, что по результатам аукциона по продаже в собственность земельного участка, расположенного по адресу: Республика Хакасия, Ширинский район, территория МО Целинный сельсовет, севернее с. Шира на расстоянии 7500 метров, северо-восточнее аала Малый Кобежиков на расстоянии 13100 метров, кадастровый номер <...> :11:000000:971, площадь 248936 кв.м., относящегося к категории земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования, победителем была признана «...», как участник, сделавший последнее предложение о цене предмета аукциона в размере 1 006 720 рублей.

На следующий день, после проведения аукциона, а именно 12.08.2015г. заказчик – Целинный сельсовет направил Почтой России в адрес «...» договор купли-продажи земельного участка.

Однако, в установленные законом сроки (в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона проекта договора), договор купли-продажи земельного участка со стороны «...» подписан не был.

14.09.2015г. между Администрацией Целинного сельсовета и ООО «Целинное» (участник, сделавший предпоследнее предложение о цене предмета аукциона) заключен договор купли-продажи земельного участка.

На основании вышеизложенного, представитель заказчика просил включить сведения в отношении «...» в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении земельных участков.

В адрес Хакасского УФАС России 16.11.2015г. входящий № 6293 поступили письменные пояснения от представителя «...» - «...», в которых указано следующее.

Согласно условий договора купли-продажи, пункта 4 акта приема-передачи земельного участка: целевое назначение земельного участка - «для сельскохозяйственного использования», наличие ограничения и обременения – «отсутствует».

«...», как победитель торгов, воспользовалась своим правом на проверку фактического состояния (качества) предложенного земельного участка. По результатам осмотра было выявлено несоответствие участка заявленным продавцом в оферте характеристикам, разрешенному использованию, о чем заказчик – Целинный сельсовет был письменно извещен (уведомление от 11.09.15г.). Земельный участок в таком состоянии организатор торгов, согласно опубликованной оферты, не предлагал, а «...» не выражала намерение его приобретать.

Целинный сельсовет на вышеуказанное письменное обращение ответа не представил.

В силу статьи 469 ГК РФ продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи.

Статьей 483 ГК РФ предусмотрено, что покупатель обязан известить продавца о нарушении условий договора купли-продажи о количестве, об ассортименте, о качестве, комплектности, таре и (или) об упаковке товара в срок, предусмотренный законом, иными правовыми актами или договором, а если такой срок не установлен, в разумный срок после того, как нарушение соответствующего условия договора должно было быть обнаружено исходя из характера и назначения товара.

На основании статьи 165.1 ГК РФ заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю.

В силу статьи 434.1 ГК РФ при вступлении в переговоры о заключении договора, в ходе их проведения и по их завершении стороны обязаны действовать добросовестно, в частности не допускать вступление в переговоры о заключении договора или их продолжение при заведомом отсутствии намерения достичь соглашения с другой стороной.

Недобросовестными действиями при проведении переговоров предполагаются:

1) предоставление стороне неполной или недостоверной информации, в том числе умолчание об обстоятельствах, которые в силу характера договора должны быть доведены до сведения другой стороны;

2) внезапное и неоправданное прекращение переговоров о заключении договора при таких обстоятельствах, при которых другая сторона переговоров не могла разумно этого ожидать.

При таких обстоятельствах, сам по себе факт незаключения договора со стороны «...» не может являться бесспорным доказательством её недобросовестности.

Представитель «...» в письменных пояснениях отмечает, что признаки недобросовестного поведения при заключении договора купли-продажи земельного участка имеются не в действиях «...», а в действиях (бездействии) Целинного сельсовета, как организатора аукциона, а равно и как органа местного самоуправления, выражающемся в уклонении от ведения переговоров, в нарушение статьи 434.1 ГК РФ, бездействии при решении вопроса по письменному обращению «...», в нарушение положений ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия, рассмотрев все представленные документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении, пришла к следующим выводам.

Согласно части 20 статьи 39.12 Земельного кодекса 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. 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.

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 (часть 25 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ).

Частью 27 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что 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.

Задатки, внесенные лицами, не заключившими в установленном настоящей статьей порядке договора купли-продажи или договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанных договоров, не возвращаются (часть 21 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ).

Согласно части 30 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, 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 частью 8 [Порядка](#) 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), утвержденного Приказом ФАС от 14.04.2015г. № 247/15, рассмотрение обращения осуществляется комиссией, созданной на основании приказа руководителя Федеральной антимонопольной службы или ее территориального органа (далее - комиссия), в течение 10 рабочих дней с даты регистрации сведений и документов в центральном аппарате Федеральной антимонопольной службы или ее территориальном органе с участием представителей уполномоченного органа и представителей лица, сведения о котором направлены уполномоченным органом для включения в реестр.

Частью 12 Порядка предусмотрено, что по результатам рассмотрения обращения комиссия выносит решение о включении в реестр сведений или об отказе во включении в реестр сведений.

09.07.2015г. на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> размещено извещение о проведении открытого аукциона по продаже в собственность земельного участка, расположенного по адресу: Республика Хакасия, Ширинский район, территория МО Целинный сельсовет, севернее с. Шири на расстоянии 7500 метров, северо-восточнее села Малый Кобежиков на расстоянии 13100 метров, кадастровый номер <...> :11:000000:971, площадь 248936 кв.м., относящегося к категории земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования ([извещение № 030715/2935139/02](#)).

Ограничения (обременения) права не зарегистрировано.

Начальная цена предмета аукциона по продаже земельного участка - 224000 рублей. «Шаг аукциона» - 6720 рублей.

Дата и время окончания приема заявок на участие в аукционе: 06.08.2015 года в 10-00 часов.

Дата и время проведения аукциона: 11.08.2015 года в 10-00 часов.

Согласно протокола приема заявок на участие в аукционе от 06.08.2015г., до окончания срока подачи заявок поступило 2 (две) заявки. Комиссией заказчика принято решение допустить к участию в аукционе участника № 1 – «...» и участника № 2 – ООО «Целинное».

Согласно протокола результатов аукциона от 11.08.2015г. победителем аукциона признан участник № 1 – «...» (последнее предложение о цене предмета аукциона 1 006 720 (один миллион шесть тысяч семьсот двадцать) рублей 00 копеек).

12.08.2015 г. заказчик – Целинный сельсовет направил Почтой России в адрес «...» письмо с подписанным со своей стороны проектом договора купли-продажи (три экземпляра) (в соответствии с частью 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ).

18.08.2015г. вышеуказанное письмо было доставлено в г.Новосибирск и ожидало адресата («...») в месте вручения.

10.09.2015г. письмо получено представителем «...» по доверенности.

12.09.2015г. истек тридцатидневный срок для подписания победителем проектов договоров и представления их заказчику (в соответствии с частью 25 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ).

14.09.2015г. заказчик – Целинный сельсовет заключил договор купли-продажи земельного участка № 1 с участником аукциона – ООО «Целинное», который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона (в соответствии с частью 25 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ).

03.11.2015г. в соответствии с частью 30 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, заказчик – Целинный сельсовет направил сведения в отношении «...» в адрес Хакасского УФАС России для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении земельных участков.

Таким образом, заказчиком соблюдена процедура заключения договора купли-продажи земельного участка, в соответствии с нормами Земельного кодекса РФ.

Комиссией антимонопольного органа также установлено следующее.

11.08.2015г. в 10:30 представителем «...» «...» был составлен акт осмотра земельного участка с кадастровым номером 19:11:000000:971, в котором зафиксировано, что на данном участке ведутся работы по установке капитального ограждения, складированы железобетонные плиты в количестве не менее 130шт., участок частично изрыт, свал бытовых отходов и навоза.

11.09.2015г. представителем «...» «...» Почтой России было направлено письмо в адрес Целинного сельсовета с информацией о том, что по результатам осмотра зафиксировано несоответствие заявленным продавцом характеристикам, несоответствие участка установленному разрешенному использованию, а также сообщалось, что до покупателя не была доведена вся достоверная и полная информация о земельном участке. Земельный участок в таком состоянии победитель аукциона приобретать отказывался.

21.09.2015г. письмо получено заказчиком – Целинным сельсоветом.

Вместе с тем, в материалах дела имеется письмо Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия от 11.09.2015г. (в ответ на обращение «...» от 11.08.2015г.), в котором сообщается, что по результатам административного обследования земельного участка с кадастровым номером 19:11:000000:971 составлено заключение об отсутствии нарушений земельного законодательства Российской Федерации.

Действия «...» свидетельствуют о ненадлежащем исполнении ею своих обязанностей как победителя торгов и о непринятии всех возможных и своевременных мер по подписанию договора купли-продажи и своевременному урегулированию появившихся претензий к заказчику. «...» действовала неосмотрительно и не приняла надлежащих мер для исключения возможности наступления для неё неблагоприятных последствий, что свидетельствует о её пренебрежительном отношении к правоотношениям.

При таких обстоятельствах, оценивая все имеющиеся факты, комиссия антимонопольного органа приходит к выводу о том, что сведения в отношении «...», в соответствии с частью 27 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, подлежат включению в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении земельных участков.

На основании вышеизложенного и руководствуясь положениями статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, Приказом ФАС от 14.04.2015г. № 247/15, комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия по рассмотрению обращений о включении (об отказе во включении) сведений об участнике в реестр недобросовестных участников по Земельному кодексу РФ,

РЕШИЛА:

1. Сведения, представленные заказчиком – Администрацией Целинного сельсовета в отношении «...» включить в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении земельных участков.

Примечание: решение о внесении (об отказе во внесении) сведений в реестр недобросовестных участников аукциона, принятое по результатам рассмотрения обращения, может быть обжаловано в судебном порядке в течении трех месяцев со дня его принятия.

Ведущий заседание Комиссии:

К.А. Лебедева
Н.П. Козгова

Члены Комиссии:

А.В. Лунёва