

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения обращения об отказе во включении сведений в Реестр недобросовестных участников аукциона

Дело №021/10/39.12-609/2023 г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 04 августа 2023 года.

Решение изготовлено в полном объеме 07 августа 2023 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению обращений о 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, в том числе требованиях к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра, созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 10.02.2023 № 12 в составе:

"..."

В отсутствие, надлежащим образом уведомленной, "..." (далее - Победитель аукциона), при участии путем систем ВКС представителя Администрации Мариинско-Посадского муниципального округа Чувашской Республики "..." (далее - Организатор торгов), рассмотрев сведения о включении в реестр недобросовестных участников аукциона "..." Победителя аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 21:16:090301:126,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике поступили сведения Администрации Мариинско-Посадского

муниципального округа Чувашской Республики о включении в реестр недобросовестных участников аукциона, в соответствии с приказом Федеральной антимонопольной службы России от 14.04.2015 г. № 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 организационными средствам обеспечения ведения данного реестра", "... Победителя аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 21:16:090301:126.

Информация о поступлении обращения размещена на официальном сайте Чувашского УФАС России по адресу.

Комиссия Чувашского УФАС России, изучив представленные материалы, установила следующее.

Администрация Мариинско-Посадского муниципального округа Чувашской Республики на основании постановления № 429 от 19.04.2023 г., проведен электронный аукцион в 14 час.00 мин. 31.05.2023 г. по продаже в собственность земельных участков (на сайте Единой электронной торговой площадки (АО «ЕЭТП»), по адресу в сети «Интернет»: <http://178fz.roseltorg.ru>, извещение № 23000012370000000002), в частности лот №12 – земельный участок на землях сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 21:16:090301:126, площадью 375 кв.м.(0,0375 га), расположенный по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский муниципальный округ, разрешенное использование – сельскохозяйственное использование. На участие по указанному лоту поступило 4 (четыре) заявки от:

"..."

В соответствии с протоколом о результатах аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене земельного участка по лоту № 12, цена продажи – 307 411,32 RUB (триста семь тысяч четыреста одиннадцать рублей тридцать две копейки), победителем в аукционе признана "..."

В силу пункта 1 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации 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 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьей 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - 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. 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.

В соответствии с пунктом 27 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации 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 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

В силу пункта 30 статьи 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 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 указанной статьи, в уполномоченный

Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

Согласно пункту 11 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

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

По информации представителя администрации Мариинско Посадского муниципального округа 10 июня 2023 года администрация Мариинско-Посадского муниципального округа разместила на сайте торговой площадки проект договора купли-продажи на вышеуказанный земельный участок. По состоянию на 04 августа 2023 года, в течение 30 (тридцати) дней со дня размещения проекта договора, данный договор Победителем не был подписан электронно-цифровой подписью, в связи с чем 10 июля 2023 года на вышеуказанном сайте размещен протокол об уклонении подписания договоров по итогам открытого аукциона по продаже земельных участков, находящихся в государственной неразграниченной собственности, расположенных на территории

Мариинско Посадского муниципального округа Чувашской Республики от 31.05.2023 года по извещению № 23000012370000000002, лот № 12.

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.

Основанием для включения в реестр недобросовестных участников аукциона является только такие действия, выразившиеся в уклонении лица от заключения договора, которые предполагают его недобросовестное поведение, совершение им умышленных действий (бездействия).

Статьей 401 Гражданского кодекса 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.

"..." было представлено письменное пояснение, к информации о лоте на электронной площадке Росэлторг был прикреплен скан кадастрового плана участка (кадастровый номер участка 21:16:090301:126), на котором указаны подъездные пути к нему.

После победы в электронных торгах "..." приехала осмотреть участок. И оказалось, что подъездных путей просто нет, прилегающий пустой участок имеет собственника и огорожен со всех сторон забором. Собственник не внёс его в кадастровую карту. Более того каких-либо других путей подъезда или даже подхода, данный участок также не имеет, с одной стороны заборы дачь, с другой лес, с третьей крутой обрыв к реке Волга, остаётся только вдоль длинной череды дачь по обрывистому склону проходить к нему!

"..." считает, что организатор торгов в лице администрации Мариинского посада, ввел в заблуждение участников торгов. Также в своём пояснении "..." просит аннулировать результаты торгов.

Вместе с тем, согласно пункту 5 Приказа ФАС № 247/15 исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, указанный в пункте 4 настоящего Порядка (далее - уполномоченный орган), помимо сведений направляет в центральный аппарат Федеральной антимонопольной службы или ее территориальный орган документы, подтверждающие факты недобросовестности участника аукциона (далее - документы):

- копию протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- копию протокола о результатах аукциона;
- копию документа, подтверждающего передачу (направление) победителю аукциона проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для его подписания;
- документы, свидетельствующие об уклонении победителя аукциона или иного лица, указанного в пунктах 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, от заключения договора купли-продажи либо договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также договора о комплексном освоении территории в случае предоставления земельного участка в аренду для указанной цели (например, составленный организатором аукциона протокол об уклонении победителя аукциона от заключения договора, в котором содержатся сведения о месте, дате и времени его составления).

Однако, Комиссией Чувашского УФАС России, установлено, что у Организатора торгов отсутствуют доказательства направления проекта договора купли – продажи земельного участка в адрес Победителя торгов, что в свою очередь нарушает положения предусмотренные частью 20 статьи 39.12 ЗК РФ.

Реестр недобросовестных участников аукциона является специальной мерой ответственности, установленной законодателем в целях обеспечения исполнения лицом принятых на себя в рамках процедуры 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 обязательств. При этом одним из последствий такого включения (в качестве санкции за допущенное нарушение) может являться ограничение прав такого лица на участие в течение установленного срока в соответствующих

аукционах (влечет за собой отказ в допуске к участию в аукционах в течение двух лет согласно статье 39.12 ЗК РФ).

При рассмотрении вопроса о признании участника аукциона уклонившимся от заключения договора уполномоченный орган исполнительной власти не должен ограничиваться формальным установлением факта нарушения закона, и обязан всесторонне исследовать все обстоятельства дела, дав оценку существенности нарушения, степени вины участника.

При рассмотрении обращения обстоятельств, свидетельствующих о намеренном уклонении "... " от заключения договора аренды не установлено.

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.

На основании вышеизложенного, в соответствии п. 30 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, а также в соответствии Приказом Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации от 14.04.2015 г. № 247/15 Комиссия Чувашского УФАС России,

РЕШИЛА:

Не включать "... ", в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Председатель Комиссии "... "

Члены Комиссии "... "

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

2023-5507