

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

625048, г. Тюмень, ул. Холодильная, 58а  
503-155

тел.

## **Р Е Ш Е Н И Е**

**по делу № РНУА-72-02/17**

Резолютивная часть объявлена 04.04.2017

Решение в полном объеме изготовлено 05.04.2017

г. Тюмень

Комиссия Тюменского УФАС России по рассмотрению сведений о включении в реестр недобросовестных участников аукционов по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в составе:

Председатель Комиссии:

- и.о. заместителя руководителя  
управления,  
- заместитель начальника отдела,

Члены комиссии:

- специалист-эксперт

Рассмотрев дело № РНУА-72-02/17, возбужденное на основании обращения Департамента имущественных отношений Тюменской области о включении гр. А. в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, в присутствии представителя Департамента - Б. (доверенность № 153/08-4-Д от 13.09.2016), присутствующего на заседании 30.03.2017 и С (доверенность № 109А/08-4-Д от 07.07.2016), присутствующей 04.04.2017, в отсутствие гр. А, надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения дела,

**УСТАНОВИЛА:**

В Тюменское УФАС России, в соответствии с п. 30 ст. 39.12 Земельного кодекса

Российской Федерации (далее – ЗК РФ), от Департамента (далее также – Департамент) поступили сведения, предусмотренные п. 29 ст. 39.12 ЗК РФ, об уклонении от заключения договора аренды земельного участка гр. А, признанного победителем открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Сибирская, участок № 221а.

Рассматриваемое обращение признано соответствующим требованиям, предусмотренным п. 4, п. 5 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, утвержденного приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 (далее - Порядок), и принято к рассмотрению.

В соответствии со ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) Департаментом был объявлен открытый аукцион 01-2017/01-ТМР на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Сибирская, участок № 221а. На официальном сайте торгов РФ – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт) 26.08.2016 г. было размещено извещение № 260816/0906798/04 о проведении открытого по составу участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Предметом аукциона являлось право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 72:17:0601001:1459, площадью 1311 кв.м., расположенного по адресу: Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Сибирская, участок № 221а, с разрешенным использованием для размещения многоквартирных жилых домов, административно – хозяйственных, деловых организаций и учреждений, предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания. В извещении о проведении аукциона указано, что ограничения использования земельного участка не установлены и обременения - не установлены.

Заявки на участие в аукционе принимались с 29.08.2016 г. по 16.01.2017 г. Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе от 18.01.2017 г. № 01-2017/01-ТМР, были приняты и признаны соответствующими ч. 1 ст. 39.12 ЗК РФ следующие заявки: Х, М, Н, С, К, М, Б.

В соответствии с протоколом о результатах аукциона № 01-2017/01-ТМР от 18.01.2017 года победителем аукциона признан гр. А

Согласно ч. 20 ст. 39.12 ЗК РФ, уполномоченный орган направляет победителю аукциона три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. Не допускается заключение указанного договора ранее, чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

В соответствии с ч. 30 ст. 39.12 ЗК 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.

Из представленных Департаментом сведений следует, что гр. А 30.01.2017 был направлен проект договора аренды земельного участка. А получил проект договора аренды земельного участка являющегося предметом названного аукциона.

По истечении тридцати дней со дня получения гр. А договора аренды земельного участка данный договор не был подписан последним и не представлен в Департамент.

На основании акта об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды от 07.03.2017, гр. А был признан уклонившимся от заключения договора аренды на земельный участок, расположенный по адресу: Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Сибирская, участок № 221а.

Согласно ч. 27 ст. 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.

От гр. А поступило ходатайство о переносе даты рассмотрения дела в связи с нахождением в командировке и пояснение по делу № РНУА-72-02/17, с приложением копий градостроительного плана и кадастровой выписки по земельному участку (письмо от 27.03.2017).

В ходе заседания при рассмотрении предоставленных документов Комиссией было выявлено разночтение схемы чертежа градостроительного плана и кадастрового плана земельного участка, который был размещен на сайте.

При рассмотрении дела № РНУА-72-02/17 29.03.2017, на основании поступившего ходатайства от гр. А и в соответствии с п. 11 Приказа ФАС России от 14.04.2015 № 247/15, в связи с необходимостью получения дополнительных документов и (или) информации, Комиссией было принято решение отложить рассмотрение обращения и назначить рассмотрение на 04.04.2017. Сторонам было предложено предоставить пояснения и подтверждающую документацию.

При рассмотрении 04.04.2017 дела № РНУА-72-02/17 Комиссией были рассмотрены предоставленные, гр. А (письмо от 31.03.2017) в материалы дела, оригиналы документов: заявка на участие в аукционе, уведомление о признании участником аукциона, градостроительный план земельного участка № RU72516306-2243-16.

Представителем Департамента были предоставлены копии документов, которые

были размещены на сайте и пояснено следующее. На официальном сайте был размещен информационный бюллетень, в котором определено, что земельный участок имеет вид разрешенного использования для размещения многоквартирных жилых домов, административно – хозяйственных, деловых организаций и учреждений, предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Территориальная зона, в которой находится земельный участок административно – деловая зона. Параметры разрешенного использования земельного участка определяются в соответствии с Правилами землепользования и застройки Горьковского сельского поселения Тюменского муниципального района Тюменской области, которые утверждены решением Думы Горьковского муниципального образования Тюменского района Тюменской области от 06.02.2009 № 100. Указанная информация размещена на официальном сайте Фонда имущества Тюменской области – организатор торгов.

В п. 6 Постановления Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» определено, что охранный зона считается установленной с даты внесения в документы государственного кадастрового учета сведений о ее границах. Согласно кадастровому паспорту земельного участка от 24.05.2016 г. № 7200/201/16-189862, ограничения использования земельного участка в виде охранных зон отсутствуют.

В письменном пояснении гр. А разъяснено, что в полученном 07.02.2017 года градостроительном плане земельного участка были установлены ограничения использования земельного участка в виде установления охранной зоны ЛЭП 10кВ, в пределах которой без письменного согласования сетевой организации запрещается: строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений, посадка и вырубка деревьев и кустарников, проезд машин и механизмов высотой более 4,5 м., полив сельскохозяйственных культур, полевые сельскохозяйственные работы с применением оборудования высотой более 4 м. Также в градостроительном плане установлены предельные параметры разрешенного строительства в пределах участка – для жилых домов не более 10% количества жилых помещений от площади первого этажа дома. В размещенном на официальном сайте бюллетене № 41–2016 о проведении аукциона было указано, что ограничения и обременения земельного участка отсутствуют.

Рассмотрев представленные материалы и выслушав пояснения представителя Департамента, Комиссия Тюменского УФАС России установила следующее.

На официальном сайте торгов РФ – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 26.08.2016 г. ГКУ Тюменской области «Фонд имущества Тюменской области» - организатором торгов, был опубликовано извещение № 260816/0906798/04 о проведении открытого по составу участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Сибирская, участок № 221а, с кадастровым номером 72:17:0601001:1459, площадью 1311 кв.м., с видом разрешенного использования для размещения многоквартирных жилых домов. К извещению были приложены следующие документы: бюллетень; кадастровый паспорт земельного участка 72:17:0504001:1619, расположенного по адресу: Тюменская область, Тюменский район, с. Борки, ул. Шешукова; проект договора аренды. В бюллетене № 41–2016 о

проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков указаны: общие положения, сведения о предмете аукционов, периоде приема заявок на участие в аукционах, датах, времени определения участников аукционов и проведения аукционов, общие сведения о земельных участках, ограничения использования и обременения земельных участков, сводная информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, порядок заключения договора аренды, порядок ознакомления с иными сведениями.

В разделе «Общие сведения о земельных участках» бюллетеня по аукциону № 01-2017/01-ТМР на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Сибирская, участок № 221а, указано параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства определяются в соответствии с Правилами землепользования и застройки Горьковского сельского поселения Тюменского муниципального района Тюменской области, утвержденными решением Думы Горьковского муниципального образования Тюменского района Тюменской области от 06.02.2009 № 100.

В разделе «Ограничения использования и обременения земельных участков» бюллетеня по аукциону № 01-2017/01-ТМР на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Сибирская, участок № 221а, указано, что ограничения использования и обременения земельного участка не установлены.

Согласно протоколу о результатах указанного аукциона от 18.01.2017 года, опубликованного на официальном сайте, победителем аукциона признан гр. А

Согласно п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) 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 о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), 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 (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о «шаге аукциона»;

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

В соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей. Разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Для получения разрешения на строительство в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган, направляется заявление о выдаче разрешения на строительство, с приложением документации, в том числе градостроительного плана земельного участка, выданного не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории.

Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки

территории и проекта межевания территории, а также допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, по итогам которой уполномоченный орган принимает решение о выдаче или отказе в выдаче разрешения на строительство на земельный участок.

Таким образом, только на основании полученного градостроительного плана гр. А получил информацию об ограничениях, установленных для данного земельного участка. На момент подачи заявки на участие в аукционе заявитель не обладал полными сведениями о выставленном на аукцион земельном участке, расположенном по адресу: Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Сибирская, участок № 221а.

Исследовав, в соответствии с предусмотренным пунктом 8 Порядка, сведения, указанные в пункте 5 Порядка, направленные Департаментом имущественных отношений Тюменской области, Комиссия пришла к следующим выводам.

Руководствуясь п.12 Порядка, Комиссия

РЕШИЛА:

Отказать во включении сведений, в отношении гр. А (ИНН \_\_\_\_), представленных Департаментом, в рамках настоящего дела, 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, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии: