

Организатор торгов -

Департамент архитектуры и земельных отношений мэрии

города Ярославля

Революционный пр-д, д. 6,

г. Ярославль, Ярославская обл., 150999.

e-mail: dazo@city-yar.ru

Лицо, уклонившееся от заключения договора -

Решение по делу

№ 06-07/04р-18

14 февраля 2018 года г. Ярославль

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области по рассмотрению обращений о включении в реестр недобросовестных участников аукциона (далее – Комиссия) в составе:

председатель Комиссии – временно исполняющий обязанности руководителя Ярославского УФАС России Паутов И.Г., члены Комиссии – заместитель начальника отдела контроля органов власти и рекламы Гаврилов С.В., специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы Курдюкова И.Н.,

с участием:

от Департамента архитектуры и земельных отношений мэрии города Ярославля (далее также – ДАЗО, организатор торгов) представитель не явился, о месте и времени заседания Комиссии извещено надлежащим образом;

лицо, уклонившееся от заключения договора — , представитель по устному ходатайству,

рассмотрев в соответствии с 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 (далее также — Порядок), утвержденным Приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15, сведения о включении в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже земельных участков, направленные Департаментом архитектуры и земельных отношений мэрии города Ярославля в отношении и осуществив проверку факта его уклонения от заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности с кадастровым номером 76:23:041901:166, площадью 718 кв.м., расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Лесная (у д. 13), с разрешенным использованием — индивидуальные жилые дома,

у с т а н о в и л а:

Департамент архитектуры и земельных отношений мэрии города Ярославля в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации, Порядка ФАС России, направил в Ярославское УФАС России сведения (обращение) о включении в реестр недобросовестного участника аукциона (вх. № 1126 от 01.02.2018).

Организатор торгов представил сведения и документы, предусмотренные пунктом 29 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, а также пунктом 5 Порядка.

Принимая решение по делу, Комиссия исходит из следующего.

В силу пункта 5 Порядка ФАС России Департамент архитектуры и земельных отношений мэрии города Ярославля направил в Ярославское УФАС России документы, подтверждающие факт недобросовестности участника аукциона.

Согласно представленным организатором торгов документам, 06.12.2017 был проведен аукцион по продаже земельного участка с кадастровым номером 76:23:041901:166, расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Лесная (у д. 13) (далее — Аукцион).

Согласно протоколу №2882 от 06.12.2017 года рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка заявки на участие в аукционе подали 14 участников. В соответствии с протоколом №2910 от 06.12.2017 года, начальная цена предмета аукциона (ежегодный размер арендной платы) составляла 180 000 (сто восемьдесят) тысяч рублей. Предпоследнее предложение составило 1 330 000 (один миллион триста тридцать тысяч) рублей, последнее предложение — 1 380 000 (один миллион триста восемьдесят тысяч) рублей. По результатам аукциона победителем признан , предложивший ежегодный размер арендной платы 1 380 000 (один миллион триста восемьдесят тысяч) рублей.

Частью 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ установлено, что уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о

результатах аукциона.

Если договор аренды земельного участка 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).

25 декабря 2017 года направил ДАЗО мэрии г. Ярославля письмо с требованием отменить результаты аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Письмом от 26.12.2017 за № 13622 ДАЗО направил три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка по адресу: г. Ярославль, ул. Лесная (у д. 13). Данное письмо, согласно подписанному почтовому уведомлению, было получено 04.01.2018 года.

уклонился от подписания проекта договора. Свой отказ объяснил наличием прав третьих лиц на земельный участок, размером 2м на 15 м, расположенный между ул. Лесной и земельным участком, выигранным на аукционе.

В связи с уклонением от подписания договора аренды, ДАЗО мэрии г. Ярославля принял решение о направлении сведений для включения в реестр недобросовестных участников аукциона в территориальный орган Федеральной антимонопольной службы.

Вместе с тем, при принятии решения комиссия Ярославского УФАС России принимает во внимание следующее.

Согласно устным пояснениям, которые были им даны в ходе заседания Комиссии, а так же представленным им документам и материалам, решение об отказе от заключения договора аренды земельного участка принял в результате того как обнаружил после выигранного аукциона, что между его участком и улицей Лесной располагается участок общего пользования, на котором собственники других земельных участков размещают свой грузовой транспорт, предметы садового инвентаря, установили забор. О проходящем аукционе узнал на сайте city-yaroslavl.ru. В извещении о проведении аукциона в разделе «информация инженерной и транспортной доступности» указано, что земельный участок примыкает к существующей улице местного значения — ул. Лесная, подъезд к участку возможен с существующей улицы. Информации о земельном участке, прилегающем к выигранному им земельному участку, на сайте не было. Таким образом, выигранный земельный участок является полностью изолированным от подъездных путей и выезда на ул. Лесную. При размещении на участке общего пользования, прилегающем к выигранному участку, грузового транспорта, крупного садового инвентаря и забора собственников других земельных участков, въезд на территорию выигранного участка становится затрудненным.

В подтверждение своих доводов представил в антимонопольный орган скриншот публичной кадастровой карты с изображением схемы расположения выигранного им земельного участка. Из схемы видно, что между выигранным земельным

участком и ул. Лесной действительно располагается земельный участок без номера. С двух других сторон к выигранному участку прилегают земельные участки других собственников. Таким образом, отсутствует беспрепятственный доступ на территорию земельного участка, выигранного на аукционе.

В определениях Конституционного суда Российской Федерации от 07.06.01 № 139-О, от 07.02.02 № 16-О, Постановлениях от 21.11.02 № 15-П, от 30.07.01 № 13-П, Информационном письме ВАС РФ от 20.12.1999 № С1-7/смп-1341 «Об основных положениях, применяемых Европейским судом по правам человека по защите имущественных прав и права на правосудие» указано, что меры государственного понуждения должны применяться с учетом характера совершенного правонарушения, размера причиненного вреда, степени вины правонарушителя, его имущественного положения и иных существенных обстоятельств. Указанные меры не должны подавлять экономическую самостоятельность и инициативу граждан и юридических лиц, чрезмерно ограничивать право каждого на свободное пользование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности, а также право частной собственности.

В соответствии с п.1 ст. 612 Гражданского кодекса РФ, арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках. При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору:

потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;

непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;

потребовать досрочного расторжения договора.

По смыслу части 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации введение ответственности за правонарушение и установление конкретной санкции, ограничивающей конституционное право, исходя из общих принципов права, должно отвечать требованиям справедливости, быть соразмерным конституционно закрепляемым целым и охраняемым законам интересам, а также характеру совершенного деяния.

Основанием для включения в реестр недобросовестных участников является только такое уклонение лица от заключения договора, которое предполагает его недобросовестное поведение. По существу внесение в реестр недобросовестных участников является санкцией за недобросовестное поведение участников торгов (в том числе за уклонение от подписания договора), что предполагает необходимость учета степени его вины.

Таким образом, для возникновения таких правовых последствий как признание заявителя недобросовестным участником, уклонившимся от заключения договора, антимонопольный орган не вправе ограничиваться формальным установлением факта несоблюдения положений законодательства, а в рамках выполнения

возложенной на него функции обязан выяснить все обстоятельства, определить вину, характер действий и лишь после установления всех перечисленных обстоятельств решать вопрос о наличии или отсутствии оснований для включения победителя аукциона в реестр недобросовестных участников.

С учетом изложенного Комиссия Ярославское УФАС России полагает, что в ходе рассмотрения сведений о включении в реестр недобросовестных участников было установлено ненадлежащее информирование участников торгов о земельном участке, который был предметом соответствующего аукциона, введение в заблуждение относительно его расположения и фактических границ, что, в свою очередь, свидетельствует об отсутствии в действиях признаков недобросовестности.

На основании вышеизложенного и в соответствии с пунктом 12 Порядка ФАС России, Комиссия

р е ш и л а:

отказать Департаменту архитектуры и земельных отношений мэрии города Ярославля во включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений, представленных в отношении .

Председатель Комиссии И.Г. Паутов

Члены Комиссии С.В. Гаврилов

И.Н.Курдюкова