

## РЕШЕНИЕ

по делу № 074/10/39.12-1048/2024

Резолютивная часть решения оглашена «06» июня 2024 года.

В полном объеме решение изготовлено «10» июня 2024 года.

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению сведений о включении в реестр недобросовестных участников аукциона (далее – Комиссия Челябинского УФАС России) в составе:

Председателя <...>  
Комиссии: > заместителя руководителя Челябинского УФАС России;

Членов <...> - начальника отдела контроля торгов и органов власти  
Комиссии: > Челябинского УФАС России;

<...> - главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов и  
> органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 074/10/39.12-1048/2024 о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о победителе аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 74:34:0309007:1306, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Миасс, п. Тургояк, ул. Спартака, восточнее участка № 23, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 1013 кв. м (далее – Земельный участок), извещение № 22000089980000000400 (далее - Аукцион), <...> (далее также победитель Аукциона),

### УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступили сведения от Администрации Миасского городского округа (далее – Администрация) о победителе Аукциона <...>, уклонившемся от заключения договора аренды Земельного участка.

<...>, уведомленный о дате, времени и месте рассмотрения дела № 074/10/39.12-1048/2024 посредством направления телеграммы от 31.05.2024, на заседание Комиссии не явился, ходатайств о рассмотрении дела в его отсутствие не направлял, представил письменные пояснения, согласно которым <...> выявлено нахождение в непосредственной близости от Земельного участка площадки сбора и накопления твердых коммунальных отходов, что является фактором, ограничивающим возможность использования Земельного участка для строительства жилого дома.

Кроме того, <...> указано об отсутствии в извещении о проведении Аукциона сведений о наличии ограничений на застройку индивидуального жилого дома, ввиду наличия площадки сбора и накопления твердых коммунальных отходов на расстоянии менее чем 20 м от Земельного участка.

*Изучив представленные материалы дела, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.*

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в электронной форме установлен статьей 39.13 ЗК РФ.

Пунктом 1 статьи 39.13 ЗК РФ установлено, что аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводится в электронной форме (электронный аукцион).

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), 21.12.2023 опубликовано извещение о проведении Аукциона (извещение № 22000089980000000400).

Информация и извещение о проведении Аукциона также размещены на электронной торговой площадке АО «Сбербанк-АСТ».

В соответствии с указанным извещением дата начала и окончания приема заявок на участие в торгах – 22.12.2023 и 28.02.2023 соответственно, дата проведения Аукциона – 04.03.2024.

Начальная цена лота составляет 384 000,00 рублей.

Согласно протоколу о результатах торгов от 05.03.2024 победителем Аукциона признан <...>, предложивший наибольший размер арендной платы в год – 8 574 720,00 руб.

Протокол о результатах Аукциона размещен 05.03.2024 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) .

Администрацией посредством функционала электронной торговой площадки РТС-Тендер 18.03.2024 победителю Аукциона <...> направлен договор аренды Земельного участка. Указанное подтверждено скриншотом из личного кабинета Администрации.

Пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, 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.

В силу пункта 13 статьи 39.13 ЗК РФ 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.

Пунктом 27 статьи 39.12 ЗК РФ определено, что сведения о победителях аукционов, уклонившихся от заключения договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона, и об иных лицах, с которыми указанные договоры заключаются в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 названной статьи и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

В соответствии с пунктом 30 статьи 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 названной статьи, 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 названной статьи, в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

<...> договор аренды Земельного участка усиленной электронно-цифровой подписью, по истечению тридцати дней со дня направления договора аренды Земельного участка, не подписан.

В материалы дела <...> представлены письменные пояснения, согласно которым выявлено нахождение в непосредственной близости от Земельного участка площадки сбора и накопления твердых коммунальных отходов, что является фактором, ограничивающим возможность использования Земельного участка для строительства жилого дома.

Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий (СанПиН 2.1.3684-21) утверждены постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 3 (далее - СанПиН 2.1.3684-21).

Согласно пункту 4 СанПиН 2.1.3684-21 расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 20 метров, но не более 100 метров; до территорий медицинских организаций в городских населенных пунктах - не менее 25 метров, в сельских населенных пунктах - не менее 15 метров.

В случае раздельного накопления отходов расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 8 метров, но не более 100 метров; до

территорий медицинских организаций в городских населенных пунктах - не менее 10 метров, в сельских населенных пунктах - не менее 15 метров.

Порядок накопления твердых коммунальных отходов, в том числе их отдельного накопления, на территории Челябинской области утвержден постановлением Правительства Челябинской области от 27.06.2017 № 307-П (далее Порядок).

В соответствии с пунктом 34 Порядка при осуществлении отдельного накопления твердых коммунальных отходов используются контейнеры с цветовой индикацией, соответствующей разным видам отходов.

Администрацией в материалы дела представлены фотоматериалы и план Земельного участка, согласно которому контейнерная площадка является местом отдельного накопления отходов, расстояние от площадки сбора и накопления твердых коммунальных отходов до места возможного размещения объекта капитального строительства составляет 15 м.

Тем самым, документов, подтверждающих несоответствие расстояния контейнерной площадки отдельного накопления твердых коммунальных отходов до места застройки на Земельном участке, Комиссией Челябинского УФАС России не получено.

Кроме того, документов и сведений, подтверждающих невозможность использования Земельного участка, ввиду нахождения контейнерной площадки <...> в материалы дела не представлено.

В связи с чем указание Заявителя об отсутствии в извещении о проведении Аукциона сведений о наличии ограничений на застройку индивидуального жилого дома, ввиду наличия площадки сбора и накопления твердых коммунальных отходов на расстоянии менее чем 20 м от Земельного участка, также не может быть принято Комиссией Челябинского УФАС России во внимание по указанным выше основаниям.

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).

Уклонение от заключения договора может выражаться как в совершении целенаправленных (умышленных) действий или бездействия, осуществленных с указанной целью, так и в их совершении по неосторожности, когда участник аукциона по небрежности не принимает необходимых мер по соблюдению порядка, необходимого для заключения договора, то есть создает условия, влекущие невозможность подписания договора.

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.

Руководствуясь пунктом 34 статьи 39.12 ЗК РФ, подпунктом 5.3.4.1 подпункта 5.3 пункта 5 Положения о Федеральной антимонопольной службе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 331, Приказом ФАС России от 14.04.2015 № 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», Комиссия Челябинского УФАС России

#### **РЕШИЛА:**

Включить 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, сведения, представленные Администрацией Миасского городского округа в отношении <...>, в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 74:34:0309007:1306, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Миасс, п. Тургояк, ул. Спартака, восточнее участка № 23, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 1013 кв. м по результатам проведения аукциона в электронной форме, извещение № 22000089980000000400, дата проведения торгов – 04.03.2024, сроком на два года.