

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена "18" января 2017 г.
Иваново

город

В полном объеме решение изготовлено "19" января 2017 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области по рассмотрению обращений уполномоченных органов о включении сведений 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 (далее – Комиссия) в составе: <...>,

рассмотрев обращение администрации Беляницкого сельского поселения Ивановского муниципального района Ивановской области от 14.12.2016 № 757 о внесении 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 (далее – реестр недобросовестных участников аукциона) сведений о гр. <...> (ИНН <...>) в связи с отказом от заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 37:05:010427:1378, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, д. Беляницы, для индивидуального жилищного строительства, площадью 1443 кв.м,

в присутствии:

- гр. <...> на основании паспорта,

УСТАНОВИЛА:

30.12.2016 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области поступило обращение администрации Беляницкого сельского поселения Ивановского муниципального района Ивановской области (далее - Администрация) от 14.12.2016 № 757 о внесении 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 (далее – реестр недобросовестных участников аукциона) сведений о гр. <...> в связи с письменным отказом от заключения договора купли-продажи земельного участка.

Заявление подано в соответствии с требованиями пунктов 5-6 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, утвержденного Приказом ФАС России №247/15 от 14.04.2015 (далее - Порядок

ведения реестра недобросовестных участников аукциона).

Из обращения Администрации следует, что 09.06.2016 проведен аукцион по продаже в собственность земельного участка, находящегося в государственной неразграниченной собственности с кадастровым номером 37:05:010427:1378, площадью 1443 кв. м., с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства», расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, д. Беяницы, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка от 11.03.2016 № 37/301/16-45985.

Победителем указанного аукциона признана <...>, что подтверждается протоколом подведения итогов аукциона от 09.06.2016.

Администрацией подготовлены и вручены <...> три экземпляра проекта договора купли-продажи № 63/2016-ас находящегося в государственной собственности земельного участка от 20.06.2016 и акта приема-передачи земельного участка, что подтверждается подписью <...> на договоре.

08.07.2016 в адрес Администрации от <...> поступило заявление (вх. № 398) об отказе от заключения договора купли-продажи № 63/2016 от 20.06.2016.

В обоснование своего отказа от заключения договора купли-продажи земельного участка № 63/2016-ас от 20.06.2016, <...> указала, что в аукционной документации относительно объекта продажи земельный участок с кадастровым номером 37:05:010427:1378 было указано о прохождении газопровода среднего давления (подземного) по границе данного участка и с охранной зоной на данный газопровод до границ участка, учтенной при формировании земельного участка (письмо от 22.10.2015 № ИР-1413 ОАО «Газпром газораспределение Иваново»). После проведения аукциона, установлено, что по границе земельного участка находится газопровод высокого давления (подземный) второй категории (письмо от 07.07.2016 № ИР-1039) с соответствующей охранной зоной, которая должна быть учтена при формировании и обороте земельного участка. В результате охранный зона газопровода заходит на территорию земельного участка около 4 метров по оси газопровода. Все эти данные не были указаны в аукционной документации по продаже земельного участка. Также <...> указывает, что земельный участок находится в зоне повышенного риска и опасных производственных факторов, что является основной причиной отказа от покупки данного земельного участка.

Указанные обстоятельства, по мнению Администрации, свидетельствуют об уклонении победителя аукциона от заключения договора купли-продажи.

В связи с изложенными обстоятельствами Администрация обратилась в Ивановское УФАС России с заявлением о включении сведений в отношении гр. <...> 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.

Уведомлением Ивановского УФАС России от 09.01.2017 №02-09/013 рассмотрение обращения назначено на 11 ч. 10 мин. 18.01.2017.

Уполномоченный орган - Администрация Беяницкого сельского поселения

Ивановского муниципального района Ивановской области, уведомленный о дате, времени и месте рассмотрения настоящего обращения, явку своего представителя на заседание Комиссии не обеспечил. В связи с изложенным и соответствии с пунктом 9 Порядка № 247/15, обращение Администрации рассмотрено в отсутствие ее представителей.

На заседании Комиссии 18.01.2017 <...> пояснила, что была заинтересована в покупке рассматриваемого земельного участка. В информационном бюллетени о проведении аукциона указано было, что ограничений и обременений на земельный участок нет. В аукционной документации имелось письмо ОАО «Газпром газораспределение Иваново» и акт, из которых следовало, что на границе земельного участка находится газопровод среднего давления с охранной зоной, которая не входит в границы земельного участка, в отношении которого проводился аукцион. После того, как аукцион состоялся и вручены для подписания договоры купли-продажи, Администрация Беяницкого сельского поселения указала, что по границе рассматриваемого земельного участка проходит газопровод высокого давления.

При получении указанной информации, был направлен запрос в ОАО «Газпром газораспределение Иваново», а также был заключен договор с геодезической организацией ООО «ГеоСтрой» для того, что бы привязать газопровод к земельному участку. Выяснилось, что газопровод относится не к газопроводу среднего, а высокого давления, при этом охранная зона газопровода заходит на рассматриваемый земельный участок. И занимает порядка 160 кв. м.

Полагает, что ее права ограничены, поскольку указанная информация в аукционной документации отсутствовала. Данная информация повлияла бы на решение о принятии участия в таком аукционе. Кроме того, 160 кв. м., являющихся охранной зоной газопровода, нельзя использовать ни для постройки забора, ни для строительства, ни иным образом. Следовательно, и цена земельного участка должна быть меньше. Полагает, что Продавец сокрыл информацию, имеющую существенное значение для нее как участника и победителя аукциона.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

09.06.2016 проведен аукцион по продаже в собственность земельного участка, находящегося в государственной неразграниченной собственности с кадастровым номером 37:05:010427:1378, площадью 1443 кв. м., с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства», расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, д. Беяницы, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка от 11.03.2016 № 37/301/16-45985.

Победителем указанного аукциона признана <...>, в связи с предложением наиболее высокой цены за рассматриваемый земельный участок (протокол подведения итогов аукциона от 09.06.2016).

Подав и подписав заявку на участие в аукционе от 02.06.2016, <...> приняла обязательства по соблюдению условий аукциона, содержащихся в

информационном сообщении о проведении аукциона, опубликованном в информационном бюллетени «Сборник нормативных актов Ивановского муниципального района» от 05.05.2016, а также, в случае признания победителем аукциона, по заключению с Продавцом договора купли-продажи земельного участка не ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте и уплаты Продавцу размера платы по договору купли-продажи земельного участка, установленной по результатам аукциона (что подтверждается содержанием заявки от 02.06.2016 и подписью <...> на заявке).

В соответствии с пунктом 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ (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.

Комиссией установлен факт вручения Администрацией гр. <...> трех экземпляров проекта договора купли-продажи и акта приема-передачи земельного участка, что позволяет прийти к выводу о выполнении требований, установленных пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ.

Согласно пункту 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 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.

25.07.2016 Администрацией составлен Протокол об уклонении победителя аукциона по продаже в собственность земельного участка, площадью 1443 кв. м., с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства», расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, д. Беяницы, от заключения договора купли-продажи.

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.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона.

Из информационной карты, размещенной на сайте Администрации Ивановского

муниципального района <http://www.ivrayon.ru/economic-development/land-and-property/auctions.php>, а также на сайте torgi.gov.ru, следует, что:

Предмет аукциона: Право собственности на земельный участок из земель категории «Земли населенных пунктов» с кадастровым номером 37:05:010427:1378, площадью 1443 кв.м, с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства», расположенный по адресу: Ивановская область, Ивановский район, д. Беляницы, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка от 11.03.2016 № 37/301/16-45985.

Обременения объекта: Ограничений нет. Обременений нет.

В аукционной документации имеется письмо ОАО «Газпром газораспределение Иваново» от 22.10.2015 № ИР-1413, приложением к которому является Акт проверки месторасположения испрашиваемого земельного участка относительно существующего газопровода.

Исходя из содержания обозначенного акта, составленного представителем филиала ОАО «Газпром газораспределение Иваново» в Ивановском районе и представителем Администрации, стороны совместно определили, что расстояние от существующего газопровода до границ испрашиваемого земельного участка составляет 4 метра. Существующий газопровод по испрашиваемому земельному участку не проходит.

Рассматриваемый акт не отражает информации, как и на основании чего определены границы земельного участка и осуществлена привязка существующего газопровода к земельному участку.

Вместе с тем, из представленной <...> документации, а именно: договора подряда на выполнение кадастровых работ № 14-2016 от 28.06.2016, акта приема-передачи межевых знаков, акта обследования земельного участка следует, что при выносе в натуре точек границ земельного участка с кадастровым номером 37:05:010427:1378 и закреплении их межевыми знаками, в присутствии представителя Администрации, определено нахождение охранной зоны магистрального газопровода высокого давления 2 категории в границах земельного участка.

Письмом ОАО «Газпром газораспределение Иваново» от 07.07.2016 № ИР-1039 разъяснен порядок пользования земельными участками, входящими в охранную зону газопроводов высокого давления.

Вместе с тем, Комиссией установлено, что информационная карта и извещение о проведении спорного аукциона не содержало исчерпывающей информации об обременениях указанного земельного участка. Информация о размещении в границах данного земельного участка газопровода высокого давления (подземный) 2 категории, с соответствующей охранной зоной, в аукционной документации отсутствовала.

Согласно пункту 6 статьи 90 Земельного кодекса Российской Федерации границы охранных зон, на которых размещены объекты системы газоснабжения, определяются на основании строительных норм и правил, правил охраны магистральных трубопроводов, других утвержденных в установленном порядке нормативных документов. На указанных земельных участках при их хозяйственном

использовании не допускается строительство каких бы то ни было зданий, строений, сооружений в пределах установленных минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения. Не разрешается препятствовать организации - собственнику системы газоснабжения или уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту объектов системы газоснабжения, ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф.

Преамбулой Федерального закона от 21.07.1997 № 116-ФЗ "О промышленной безопасности опасных производственных объектов" (далее - закон № 116-ФЗ) закреплено, что его положения определяют правовые, экономические и социальные основы обеспечения безопасной эксплуатации опасных производственных объектов, направлены на предупреждение аварий на опасных производственных объектах и обеспечение готовности организаций, эксплуатирующих опасные производственные объекты, к локализации и ликвидации последствий указанных аварий и распространяются на все организации независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, осуществляющие деятельность в области промышленной безопасности опасных производственных объектов на территории Российской Федерации.

Согласно статье 2 закона N 116-ФЗ газораспределительные сети относятся к категории опасных производственных объектов, что обусловлено взрыво- и пожароопасными свойствами транспортируемого по ним газа. Статьей 9 закона N 116-ФЗ в обязанности организации, эксплуатирующей опасный производственный объект, вменены соблюдение нормативных положений в области промышленной безопасности, а также организация и осуществление производственного контроля за соблюдением требований промышленной безопасности.

В статье 2 Федерального закона от 31.03.1999 N 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации" (далее - закон N 69-ФЗ, Закон о газоснабжении) дано понятие охранной зоны объектов системы газоснабжения, под которой понимается территория с особыми условиями использования, устанавливаемая в порядке, определенном Правительством Российской Федерации, вдоль трассы газопроводов и вокруг других объектов данной системы газоснабжения в целях обеспечения нормальных условий эксплуатации таких объектов и исключения возможности их повреждения.

Согласно статье 28 Закона о газоснабжении границы охранных зон объектов системы газоснабжения определяются на основании строительных норм и правил, Правил охраны магистральных трубопроводов, других утвержденных в установленном порядке нормативных документов.

Пунктами 2, 14 Правил охраны газораспределительных сетей, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 (далее - Правила охраны газораспределительных сетей) предусмотрено, что на земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается юридическим и физическим лицам, являющимся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков, расположенных в пределах охранных зон газораспределительных сетей, либо проектирующим объекты жилищно-гражданского и производственного назначения, объекты инженерной,

транспортной и социальной инфраструктуры, либо осуществляющим в границах указанных земельных участков любую хозяйственную деятельность, в частности: строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; устраивать свалки и склады; огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей.

Пунктом 7 Правил охраны газораспределительных сетей предусмотрено, что для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода;

б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны.

При этом, отсчет расстояний при определении охранных зон газопроводов производится от оси газопровода - для однониточных газопроводов и от осей крайних ниток газопроводов - для многониточных (п. 8 Правил охраны газораспределительных сетей).

В соответствии с пунктом 48 Правил охраны газораспределительных сетей установление охранных зон газораспределительных сетей не влечет запрета на совершение сделок с земельными участками, расположенными в этих охранных зонах. В документах, удостоверяющих права собственников, владельцев и пользователей на земельные участки, расположенные в охранных зонах газораспределительных сетей, указываются ограничения (обременения) прав этих собственников, владельцев и пользователей.

Согласно пункту 49 Правил охраны газораспределительных сетей юридические и физические лица, виновные в нарушении приведенных нормативных требований, а также функционирования газораспределительных сетей, привлекаются к ответственности в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Статьей 32 Закона о газоснабжении предусмотрено, что здания, строения, сооружения, построенные ближе установленных строительными нормами и правилами минимальных расстояний до объектов систем газоснабжения, подлежат сносу за счет средств юридических и физических лиц, допустивших нарушения.

Таким образом, информация о прохождении по границе земельного участка опасного производственного объекта газопровода с указанием охранных зон является существенной для формирования у претендентов аукциона представления предмета аукциона, и принятия решения об участии в нем.

В данном случае, подавая заявку на участие в аукционе по купле-продаже

земельного участка с разрешенным использованием «для индивидуального строительства», <...> рассчитывала на его приобретение согласно заявленных в аукционной документации характеристик (отсутствие обременения, охранный зона до границ участка, учтена до формирования земельного участка).

Комиссия полагает, что данная информация могла существенным образом повлиять на принятие претендентами аукциона, в том числе и <...>, решения об участии (отказе в участии) в указанном аукционе.

Таким образом, представленные материалы не свидетельствуют о недобросовестности действий <...>, следовательно, основания для включения сведений в отношении <...> в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка отсутствуют.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 39.12. ЗК РФ, пунктом 12 Порядка ведения реестра недобросовестных участников аукциона, Комиссия

РЕШИЛА:

Отказать во включении сведений в отношении гр. <...> 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.

Подписи членов Комиссии

Внесение сведений в реестр недобросовестных участников аукциона или содержание этих сведений в реестре недобросовестных участников аукциона, равно как и неисполнение действий по исключению сведений из реестра недобросовестных участников аукциона по истечении двух лет со дня их внесения в реестр недобросовестных участников аукциона, могут быть обжалованы заинтересованным лицом в судебном порядке.