

РЕШЕНИЕ
№ 121/11-РНУ-2015

Резолютивная часть решения оглашена «30» декабря 2015 г. г.
Кемерово

Решение в полном объеме изготовлено «12» января 2016 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров, рассмотрению обращений о включении сведений в реестр о недобросовестных участниках аукциона по продаже земельного участка либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, (далее – Комиссия) в составе:

Кухарская Н.Е. – руководитель управления;

Председатель комиссии: Чубуков А.А. – начальник отдела судебной и правовой работы;

Члены комиссии:

Полякова Ю.А. – начальник отдела контроля органов власти;

Наумова В.В. – начальник отдела ЖКХ, транспорта и связи;

Кириллова И.Г. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

при участии:

- <...> – представителя ООО «Альбион», доверенность <...>,

рассмотрев обращение комитета по управлению муниципальным имуществом города Прокопьевска (далее – КУМИ г. Прокопьевска) и материалы по обращению № 121/11-РНУ-2015,

У С Т А Н О В И Л А:

03.12.2015 г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее – Кемеровское УФАС России) поступило обращение (вх. № 8193) КУМИ г. Прокопьевска о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений об обществе с ограниченной ответственностью «Альбион» (далее – ООО «Альбион»), уклонившемся от заключения договора аренды земельного участка по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 42:32:0103016:8026, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Прокопьевск, 17 метров на северо-запад от жилого дома по ул. Сафоновская, 3, вид разрешенного использования: для строительства магазина.

Уведомлением от 08.12.2015 г. № 11/12349 рассмотрение обращения было назначено на 15.12.2015 г. на 10 часов 00 минут.

15.12.2015 г. на заседании Комиссии было принято решение об отложении рассмотрения обращения КУМИ г. Прокопьевска в связи с необходимостью предоставления дополнительных материалов. Рассмотрение обращения № 121/11-РНУ-2015 было назначено на 28.12.2015 г. на 14 часов 00 минут.

28.12.2015 г. на заседании Комиссии был объявлен перерыв до 30.12.2015 г. до 10 часов 30 минут в связи с необходимостью получения дополнительной информации.

29.12.2015 г. в адрес Кемеровского УФАС России поступило ходатайство КУМИ г. Прокопьевска о рассмотрении обращения № 121/11-РНУ-2015, назначенного на 30.12.2015г., в отсутствие представителя заявителя. КУМИ г. Прокопьевска в своем ходатайстве также указал на то, что не настаивает на включение в Реестр недобросовестных участников аукциона сведений об ООО «Альбион».

Представитель ООО «Альбион» на заседании комиссии пояснила, что ООО «Альбион» не имело умышленных намерений по уклонению от подписания договора аренды. ООО «Альбион», участвуя в аукционе, имело намерение заключить договор аренды для строительства магазина. Однако при сборе информации относительно градостроительных ограничений и проведения предварительных расчетов ООО «Альбион» выяснило, что с учетом наличия транзитных инженерных коммуникаций размещение проектируемого объекта невозможно. Дополнительные расходы по выносу инженерных коммуникаций за пределы арендуемого участка значительно увеличивают расходы ООО «Альбион» по объекту строительства, являются существенными дополнительными обстоятельствами, свидетельствующими о нецелесообразности заключения договора аренды по цене, установленной в ходе проведения данного аукциона.

Изучив имеющиеся материалы, выслушав пояснения сторон, Комиссией Кемеровского УФАС России установлено следующее:

04.09.2015 г. на официальном сайте в сети Интернет - www.torgi.gov.ru. размещено извещение № 040915/0727443/01 о проведении открытого конкурса по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 1 500 кв.м., вид разрешенного использования: для строительства магазина, кадастровый номер <...> :32:0103016:8026, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Прокопьевск, 17 метров на северо-запад от жилого дома по ул. Сафоновская, 3., срок аренды - 3 года.

Дата начала приема заявок – 04.10.2015 г., дата окончания срока приема заявок – 01.10.2015 г., дата проведения аукциона – 06.10.2015 г. Начальная (максимальная) цена – 55 714 руб., шаг аукциона – 1 671,42 руб.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе от 02.10.2015 г. № 159 на участие в аукционе поступило шесть заявок: <...>, <...>, ООО «Альбион», <...>., ООО ПКФ «Мария-Ра», <...>, пять из которых были признаны участниками аукциона. Заявка <...> была отклонена в связи с непоступлением задатка.

В соответствии с протоколом результатов аукциона от 06.10.2015г. № 160 победителем аукциона было признано ООО «Альбион» с предложением о цене предмета аукциона 80 001 404,02 руб.

Частью 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. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

19.10.2015 г. копия проекта договора аренды земельного участка была направлена победителю аукциона – ООО «Альбион», о чем свидетельствует дата отправки на почтовом уведомлении. Договор аренды получен ООО «Альбион» – 21.10.2015 г.

20.10.2015 г. в КУМИ Г. Прокопьевска поступило заявление от ООО «Альбион» об отказе от подписания договора аренды земельного участка, кадастровый номер <...> :32:0103016:8026, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Прокопьевск, 17 метров на северо-запад от жилого дома по ул. Сафоновская, 3.

В соответствии с требованиями пункта 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, в том числе требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра, утвержденного Приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 (далее – Порядок № 247/15), исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, указанный в [пункте 5](#) настоящего Порядка, помимо сведений направляет в центральный аппарат Федеральной антимонопольной службы или ее территориальный орган документы, подтверждающие факты недобросовестности участника аукциона, в том числе документы, **свидетельствующие об уклонении победителя аукциона** или иного лица, указанного в [пунктах 13, 14](#) или [20 статьи 39.12](#) ЗК РФ, **от заключения** договора купли-продажи либо **договора 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**).

20.11.2015 г. КУМИ г. Прокопьевска составлен протокол об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка в связи с тем, что по истечении 30 дней с момента направления копии договора аренды земельного участка победителем торгов не был представлен подписанный договор аренды. Согласно данному протоколу ООО «Альбион» признано участником аукциона, уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка.

Пунктом 27 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что 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.

Пунктом 30 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что 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.

24.11.2015 г. КУМИ г. Прокопьевска в адрес Кемеровского УФАС России было направлено обращение о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений об ООО «Альбион», уклонившемся от заключения договора аренды земельного участка.

В ходе рассмотрения обращения № 121/11-РНП-2015 ООО «Альбион» были представлены материалы и сведения, свидетельствующие том, что указанные выше события возникли по независящим от ООО «Альбион» обстоятельствам.

Как следует из пояснений ООО «Альбион» при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (статья 1 ГК РФ). Частью 5 статьи 15 ГК РФ установлено, что добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданских правоотношений, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

Объявление характеристик земельного участка, выставленного на аукцион, подразумевает определенные его полезные свойства как предмета гражданского оборота. Организатором аукциона в аукционной документации не были указаны в полном объеме характеристики земельного участка, так например не указано, что через данный земельный участок проходят транзитные инженерные коммуникации, а также то, что данный земельный участок обременен охранной зоной объектов электросетевого хозяйства. В связи с чем, размещение парковочных мест на части земельного участка невозможно. Перенос инженерных коммуникаций влечет за собой существенные дополнительные расходы, которые в значительной степени лишают ООО «Альбион» права получения в аренду земельного участка, на которое общество рассчитывало, подавая заявку на участие в аукционе и выражая намерение заключить договор аренды по цене, установленной в ходе проведения аукциона. Существенное изменение обстоятельств послужило поводом для возникших сомнений в целесообразности заключения договора аренды. ООО

«Альбион» полагает, что действуя разумно и осмотрительно, любой субъект хозяйственной деятельности не станет заключать сделку, заведомо зная об основаниях ее расторжения (статья 451 ГК РФ).

Комиссией установлено, что в извещение № 040915/0727443/01 о проведении открытого аукциона от 04.09.2015 г. по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 1 500 кв.м., кадастровый номер <...> :32:0103016:8026, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Прокопьевск, 17 метров на северо-запад от жилого дома по ул. Сафоновская, 3., не были указаны сведения об ограничении прав на данный земельный участок, а именно: ограничения прав на земельный участок, а также ограничения, предусмотренные наличием охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особыми условиями использования земельных участков, расположенных в границах таких зон.

Пунктом 1.5 проекта договора аренды установлено, что ограничение в использовании данного земельного участка отсутствует.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе 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).

Таким образом, подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрена обязанность организатора торгов указывать в извещении сведения о предмете аукциона. Кроме того конкретизировано, какие именно сведения о предмете аукциона должны указываться, в том числе сведения об ограничениях прав на земельный участок.

Согласно подпункту «б» пункта 9 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 (далее - [Правила](#) № 160), в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и

имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей.

Согласно топографическому плану земельного участка площадь участка, занятого инженерными коммуникациями и охранной зоной объектов электросетевого хозяйства, составляет 580 кв.м. при общей площади участка - 1500 кв.м.

При таких обстоятельствах, требования, указанные в [подпункте 4 пункта 21 статьи 39.11](#) ЗК РФ были выполнены организатором торгов не в полном объеме, поскольку все необходимые сведения о параметрах разрешенного строительства и ограничениях в обороте части земельного участка площадью 580 кв.м. в извещении о проведении торгов не были указаны.

Следовательно, строительство магазина и прилегающей инфраструктуры (детской площадки, парковки для автотранспорта и т.п.) в границах технических зон инженерных коммуникаций, охранных зон электросетевого хозяйства недопустимо в силу требований [Правил](#) № 160, в связи с чем формирование земельного участка в пределах испрашиваемой территории в спорной ситуации приведет к созданию угрозы нормального функционирования указанных сетей, что является недопустимым.

Принимая во внимание изложенное, нахождение в границах испрашиваемого земельного участка охранных зон само по себе является достаточным обстоятельством для отказа в обеспечении выбора спорного земельного участка, как свидетельствующее о невозможности использования земельного участка с испрашиваемой целью.

Реестр недобросовестных участников аукциона служит инструментом, обеспечивающим реализацию целей регулирования отношений, определенных в статье 39.12 ЗК РФ, для осуществления добросовестной конкуренции и предотвращения злоупотреблений в сфере земельных отношений, следовательно, является механизмом защиты государственных и муниципальных заказчиков от недобросовестных действий участников (исполнителей).

Основанием для включения в реестр недобросовестных участников аукциона является уклонение лица от заключения договора или от исполнения условий договора, которое предполагает его недобросовестное поведение, совершение им умышленных действий (бездействия) в противоречие с требованиями статьи 39.12 ЗК РФ, в том числе приведшее к невозможности заключения договора с этим лицом как с лицом, признанным победителем аукциона, и нарушающее права организатора аукциона относительно условий (выявленных им как лучшие) и срока исполнения договора при условии соблюдения организатором аукциона порядка проведения аукциона, установленного статьей 39.12 ЗК РФ.

Руководствуясь статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и 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 Кемеровского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Обращение комитета по управлению муниципальным имуществом города Прокопьевска о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений об обществе с ограниченной ответственностью «Альбион» оставить без удовлетворения.

2. Отказать комитету по управлению муниципальным имуществом города Прокопьевска во включении сведений об обществе с ограниченной ответственностью «Альбион» в реестр недобросовестных участников аукциона.

Председатель комиссии:

Н.Е. Кухарская

А.А. Чубуков

Члены Комиссии:

Ю.А. Полякова

В.В. Наумова

И.Г. Кириллова

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