

Организатор торгов –
МКУ «Агентство по аренде земельных
участков, организации торгов и
приватизации муниципального
жилищного фонда» города Ярославля

e-mail: agentstvo@city-yar.ru

**Лицо, уклонившееся от заключения
договора –**

<...>

<...>

Решение по делу

№ 076/10/5-920/2022

03 ноября 2022 года
Ярославль

г.

(изготовлено в полном объеме 08.11.2022)

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

председатель Комиссии – заместитель руководителя - начальник отдела контроля закупок Ярославского УФАС России Потемкина Т.В., члены Комиссии – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы Артамонов А.О., специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы Иванова Е.И.,

с участием:

от организатора торгов – <...> (по доверенности);

лица, уклонившегося от заключения договора, – <...>,

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 сведений в отношении <...> в связи с уклонением участника аукциона от заключения договора и осуществив проверку факта уклонения участника торгов от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>,

У С Т А Н О В И Л А:

В Ярославское УФАС России поступило обращение МКУ «Агентство по аренде земельных участков, организации торгов и приватизации муниципального жилищного фонда» города Ярославля (вх. № 11822/22 от 06.10.2022) о включении в реестр недобросовестных участников аукциона <...> (ИНН <...>) в связи с уклонением лица от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, расположенного по адресу: Ярославская область, <...>.

Комиссия, исследовав имеющиеся в деле материалы, доводы обращения уполномоченного органа о включении в реестр недобросовестных участников аукциона, доводы участника торгов, приходит к следующим выводам.

Организатором торгов в сети Интернет на сайте city-yaroslavl.ru объявлен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка сроком 20 лет, с разрешенным использованием: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер земельного участка:<...>.

В соответствии с протоколом № 183 от 23.08.2022 заседания аукционной комиссии по рассмотрению заявок, поступивших на участие в аукционе, на право заключения договора аренды земельного участка допущено 7 заявок, в том числе заявка <...>.

На основании протокола № 183 от 24.08.2022 о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка победителем аукциона признан участник под № 6 – <...>, предложивший наибольшую цену за земельный участок (2 486 833 рубля).

Исходя из пункта 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (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. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

На основании данного пункта 02.09.2022 организатором торгов были выдано лично три экземпляра проекта договора аренды земельного участка для их подписания, что подтверждается журналом выдачи аукционных договоров

<...> в установленный срок договор не подписал, в связи с этим согласно протоколу № 1/2022 от 04.10.2022 <...> признан уклонившимся от заключения договора.

В соответствии с пунктом 30 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ (далее – 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 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.

06.10.2022 организатор торгов направил в антимонопольный орган соответствующие сведения о включении <...> в реестр недобросовестных поставщиков.

<...> считает обращение заказчика необоснованным по следующим основаниям.

С целью определения и закрепления на местности границ земельного участка <...> обратился к кадастровому инженеру. По итогам проведенных топографо-геодезических работ были установлены следующие обстоятельства, не указанные в аукционной документации:

- земельный участок заасфальтирован, используется для парковки автотранспорта;
- помимо сети водопровода на земельном участке расположены сети ливневой канализации с люком-дождеприемником;
- в границах земельного участка частично находится грунтовая дорога, используемая для технологического подъезда к магазину, пункту приема металла, шиномонтажу, расположенных на смежном земельном участке;
- часть земельного участка используется правообладателями смежных земельных участков (установлен забор не в соответствии с данными ЕГРН);
- в границах земельного участка находится металлический торговый павильон.

На основании изложенного участник считает, что аукционная документация содержала недостоверную и неполную информацию о предмете торгов, в связи с чем заявитель составил неправильное мнение относительно его качеств, имеющих существенное значение.

Победитель аукциона в заявлении ссылается на Приказ Минстроя России № 1034/пр от 30.12.2016, согласно которому минимальные расстояния от фундаментов зданий и сооружений до сети канализации составляют от 3 до 5 м. По мнению победителя аукциона, согласно установленным требованиям к допустимому расстоянию до сети канализации место размещения индивидуального жилого дома существенно уменьшается. В соответствии с градостроительным планом земельного участка (далее – ГПЗУ), являющимся частью аукционной документации, на всем участке допустимо размещение зданий, строений, сооружений. Вместе с тем, на ГПЗУ не обозначены сети канализации с люками-дождеприемниками, от которых необходимо отступать при строительстве здания.

Также <...> указывает, что арендатору данного земельного участка придется судиться с правообладателями смежных земельных участков по вопросам незаконной установки забора и использования земельного участка для проезда, а также предпринимать меры по демонтажу торгового павильона и асфальтового покрытия, что повлечет дополнительные временные и финансовые расходы.

Аналогичные доводы победителя аукциона содержались в заявлении, направленном в МКУ «Агентство по АЗУТП» г. Ярославля (вх. № 10016 от 23.09.2022), и в жалобе, направленной в антимонопольный орган (вх. № 12172/22 от 13.10.2022).

По результатам рассмотрения жалобы <...> (вх. № 12172/22 от 13.10.2022) на действия организатора торгов Комиссия признала жалобу обоснованной, МКУ «Агентство по АЗУТП» г. Ярославля нарушившим подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, аннулировала (отменила) аукцион на право заключения договора аренды земельного участка. На заседании Комиссии по рассмотрению жалобы представитель Департамента градостроительства мэрии города Ярославля пояснил, что действительно на участке расположен люк, относящийся к сетям неизвестного происхождения и принадлежности, данное обстоятельство, безусловно, необходимо учитывать при осуществлении строительства на данном земельном участке, поскольку данный выявленный факт является существенным ограничением. Прежде чем выставлять данный земельный участок на повторные торги и осуществлять строительные работы, необходимо произвести топографическую съемку, выяснить принадлежность данных сетей, частью которых является обнаружившийся люк, и указать соответствующие ограничения в извещении о проведении аукциона.

Таким образом, Комиссия Ярославского УФАС определила, что выявить

указанное Департаментом градостроительства мэрии города Ярославля ограничения при осмотре земельного участка до проведения аукциона не представлялось возможным, так как аукционная документация содержала только план земельного участка, который не позволяет точно установить границы земельного участка, являющегося предметом аукциона.

В силу пункта 27 статьи 39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации 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 настоящей статьи и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

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 ст. 39.12 ЗК РФ).

Основанием для включения в реестр недобросовестных участников аукциона является только такие действия, выразившиеся в уклонении лица от заключения контракта, которые предполагают его недобросовестное поведение, совершение им умышленных действий (бездействия).

При рассмотрении вопроса о включении или невключении лица в реестр недобросовестных участников аукциона нельзя ограничиваться только формальной констатацией совершения ненадлежащих действий (бездействия) участником аукциона без выяснения и оценки всех фактических обстоятельств дела в совокупности и взаимосвязи.

Из имеющихся в материалах дела документов и письменной информации не усматривается наличие прямого умысла <...>, направленного на уклонение от подписания договора.

При принятии решения Комиссия Ярославского УФАС России учитывает, что у <...> имелись объективные причины для неподписания договора: в результате проведения топографо-геодезических работ были выявлены сети неизвестного происхождения, частью которых является люк, не указанный в ГПЗУ.

Отсутствие достоверной информации о предмете торгов, в частности о наличии не указанных в извещении ограничений прав на земельный участок,

создало ложное представление о характеристиках объекта аукциона, возможности его использования в соответствии с видом разрешенного использования и планом застройки. На момент подачи заявки и участия в аукционе у участника отсутствовали сведения о наличии на земельном участке обстоятельств, препятствующих использованию земельного участка.

Вышеуказанное не позволило <...> принять взвешенное и экономически обоснованное решение о заключении договора аренды земельного участка. Если бы участник обладал достоверной и полной информацией о предмете торгов, то не стал бы принимать участие в аукционе или иным образом определил бы для себя предельную стоимость.

В рассматриваемой ситуации Комиссия Ярославского УФАС России не усматривает в действиях <...> недобросовестного поведения в неподписании проекта договора.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу об отсутствии в рассматриваемой ситуации оснований для включения <...> в реестр недобросовестных участников аукциона.

На основании изложенного, руководствуясь ЗК РФ, пунктом 12 Приказа ФАС России от 14.04.2015 № 247/15, Комиссия

р е ш и л а:

отказать МКУ «Агентство по аренде земельных участков, организации торгов и приватизации муниципального жилищного фонда» города Ярославля во включении <...> (ИНН <...>) в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: <...>.

Председатель комиссии
Потемкина

Т.В.

Члены комиссии
Артамонов

А.О.

Е.И. Иванова

