

Дело № 02рз-18

**Администрация МО
«Северодвинск»**

**Управление градостроительства и
земельных отношений
администрации МО
«Северодвинск»**

**Комитет по управлению
муниципальным имуществом и
земельным отношениям
администрации МО
«Северодвинск»**

164501, г. Северодвинск, ул.
Плюснина, д.7

ООО «Эспас»

164500, г. Северодвинск, пр.
Победы, д. 1

РЕШЕНИЕ

02 июля 2018 года

г. Архангельск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области (далее – Архангельское УФАС России) по рассмотрению вопроса о внесении 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, в составе:

Председатель - Бугаев Д.В.

Член комиссии - Нестеренко
Е.В.

Руководитель Архангельского УФАС России

Начальник отдела контроля органов власти
Архангельского УФАС России

Член комиссии	Красильникова Е.И.	Главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Архангельского УФАС России
Член комиссии	- Шахов А.Ю.	Главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Архангельского УФАС России

рассмотрев сведения, представленные в соответствии с пунктом 30 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации Администрацией МО «Северодвинск» в лице Управления градостроительства и земельных отношений в отношении ООО «Эспас», при участии генерального директора ООО «Эспас» <...>, а также в присутствии <...>

УСТАНОВИЛА:

18.06.2018 в Архангельское УФАС России от Администрации МО «Северодвинск» в лице Управления градостроительства и земельных отношений поступили сведения (с учетом письма от 13.06.2018 № 04-01-08/3616, поступившего в дополнение к ранее направленным письмами от 18.05.2018 № 04-01-08/2802 и от 18.05.2018 № 04-01-08/2802 материалам) в соответствии с пунктом 30 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, который предусматривает, 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.

Как следует из представленных материалов, ООО «Эспас» было единственным участником проведенных Комитетом по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям Администрации Северодвинска в ноябре 2017 года аукционов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 29:28:103099:1922, расположенного относительно ориентира – здания, расположенного за пределами границ земельного участка по адресу: Архангельская область, г. Северодвинск, ул. Ломоносова, д. 73А, примерно в 55 метрах по направлению на юго-запад от ориентира (извещение № 231017/0046115/01 было размещено на сайте <https://torgi.gov.ru>), а также на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 29:28:103099:1923, расположенного по адресу: Архангельская область, г. Северодвинск, ул. Ломоносова, д. 73А, примерно в 40 метрах по направлению на юго-запад от ориентира (извещение № 231017/0046115/02 было размещено на сайте <https://torgi.gov.ru>).

В соответствии с пунктом 14 статьи 39.12 Земельного кодекса российской Федерации в случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в

аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли продажи или проекта договора аренды земельного участка.

С учетом судебного спора в арбитражном суде относительно земельных участков с кадастровыми номерами 29:28:103099:1922 и 29:28:103099:1923 (дело № А05 13814/2017), письмом от 13.04.2018 № 04-01-08/1770 Администрация МО «Северодвинск» в лице Управления градостроительства и земельных отношений направила в адрес ООО «Эспас» для подписания (заключения) проекты договоров:

- № 12 113 005 аренды земельного участка с кадастровым номером 29:28:103099:1922 на 2 л. в 3 экз.

- № 12 113 006 аренды земельного участка с кадастровым номером 29:28:103099:1923 на 2 л. в 3 экз.

При этом, как следует из писем ООО «Эспас» от 17.04.2018 № 50 и от 15.05.2018 № 58, общество сообщило об отсутствии возможности подписания (заключения) вышеуказанных договоров.

Как уже отмечалось ранее, в соответствии с пунктом 30 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 утвержден Порядок 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 (далее - реестр недобросовестных участников аукциона), в том числе требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра.

Информация, представленная Администрацией МО «Северодвинск» в лице Управления градостроительства и земельных отношений, рассмотрена в соответствии с вышеуказанным Порядком с учетом следующего.

23.10.2018 на сайте <https://torgi.gov.ru> были размещены извещения № 231017/0046115/01 и № 231017/0046115/02 о проведении Комитетом по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации МО «Северодвинск» аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 29:28:103099:1922 и 29:28:103099:1923.

В обоих случаях:

Срок договора аренды – 3 (три) месяца.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Целевое назначение и разрешенное использование – парки, скверы, бульвары.

Дата проведения торгов: 24 ноября 2017 года.

Заявки на участие в указанных аукционах подало только ООО «Эспас».

Как следует из протоколов торгов от 21.11.2017, данные заявки ООО «Эспас» были признаны соответствующими установленным требованиям.

В соответствии с пунктом 14 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации в случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли продажи или проекта договора аренды земельного участка.

Однако, в рассматриваемой конкретной ситуации проекты договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 29:28:103099:1922 и 29:28:103099:1923 не были направлены ООО «Эспас» в вышеуказанный срок, в связи с тем, что ИП Мурадов Э.А., не участвовавший в аукционах, обжаловал в Арбитражном суде Архангельской области распоряжения первого заместителя главы администрации Северодвинска от 16.12.2016 № 2140-риз и от 16.12.2016 № 2141-риз, на основании которых эти аукционы были проведены (дело № А05-13814/2017).

Так, определением от 22.11.2017 по ходатайству ИП Мурадова Э.А. Арбитражный суд Архангельской области установил обеспечительные меры, запретив Комитету по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям Администрации Северодвинска осуществлять процедуру предоставления в аренду земельных участков с кадастровыми номерами 29:28:103099:1922 и 29:28:103099:1923.

Решением от 22.02.2018 по делу № А05-13814/2017 Арбитражный суд Архангельской

области отказал ИП Мурадову Э.А.в удовлетворении исковых требований, обеспечительные меры, принятые определением от 22.11.2017, были отменены.

23.03.2018 данное судебное решение вступило в законную силу.

Только после указанных событий письмом от 13.04.2018 № 04-01-08/1770 Администрация МО «Северодвинск» в лице Управления градостроительства и земельных отношений направила в адрес ООО «Эспас» для подписания (заключения) проекты договоров:

- № 12 113 005 аренды земельного участка с кадастровым номером 29:28:103099:1922 на 2 л. в 3 экз.

- № 12 113 006 аренды земельного участка с кадастровым номером 29:28:103099:1923 на 2 л. в 3 экз.

Вместе с тем, как следует из писем ООО «Эспас» от 17.04.2018 № 50 и от 15.05.2018 № 58, общество сообщило об отсутствии возможности подписания (заключения) вышеуказанных договоров.

При рассмотрении сложившейся ситуации комиссия Архангельского УФАС России учитывает следующие обстоятельства.

подавая заявку и принимая решение на участие в аукционе, любой потенциальный претендент в первую очередь руководствуется условиями его проведения, которые должны быть четко отражены в соответствующих извещении и аукционной документации.

Учитывая изложенное, подавая такую заявку и соглашаясь с условиями аукциона, потенциальный претендент рассчитывает получить права на земельный участок именно на этих условиях, которые были изначально определены организатором торгов и предназначались для неопределенного круга лиц как раз для того, чтобы они могли оценить целесообразность такого участия.

В данном же случае при проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 29:28:103099:1922 и 29:28:103099:1923 организатором торгов был определен срок действия договоров – 3 месяца, то есть они изначально предполагались как краткосрочные.

Таким образом, принимая во внимание дату проведения аукционов, которая была определена в извещениях № 231017/0046115/01 и № 231017/0046115/02, размещенных на официальном сайте <https://torgi.gov.ru>, а также срок действия рассматриваемых договоров, фактически неопределенному кругу лиц, в том числе ООО «Эспас», предлагалось арендовать вышеназванные земельные участки в период с декабря 2017 года по февраль 2018 года.

То есть, принимая решение об участии в рассматриваемых аукционах, потенциальные претенденты должны были исходить из своей экономической заинтересованности и соответствующих планов использовать земельные участки именно в этот краткосрочный период, а не в какой-либо иной.

Однако, по независящим от ООО «Эспас» причинам, которые уже указывались ранее, Администрация МО «Северодвинск» в лице Управления

градостроительства и земельных отношений направила обществу на подписание проекты соответствующих договоров только в апреле 2018 года, когда их действие, исходя из первоначальных условий торгов, определенных организатором торгов в извещениях и документации, по сути должно было быть уже прекращено.

В частности, из пояснений ООО «Эспас» от 26.06.2018 № 78, представленных Архангельскому УФАС России, следует, что общество планировало использовать территории земельных участков с кадастровыми номерами 29:28:103099:1922 и 29:28:103099:1923 именно в зимний период с декабря 2017 года по февраль 2018 года для организации культурного отдыха жителей города в период праздников и зимних каникул с целью привлечения интереса к своему торговому центру «Атриум». Предложение Администрации МО «Северодвинск» о заключении договоров аренды на период с 13.04.2018 по 12.07.2018 общество оценило как несоответствующее своим интересам.

Оснований не доверять ООО «Эспас» у комиссии Архангельского УФАС России не имеется.

С учетом изложенного, обстоятельства, свидетельствующие о необходимости включения сведений об ООО «Эспас» 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, не установлены.

Руководствуясь пунктом 12 Порядка ведения реестра недобросовестных участников аукциона, утвержденного приказом Федеральной антимонопольной службы от 14.04.2015 № 247/15, комиссия Архангельского УФАС России

РЕШИЛА:

Сведения, представленные Администрацией МО «Северодвинск» в лице Управления градостроительства и земельных отношений в отношении ООО «Эспас» (164500, г. Северодвинск, пр. Победы, д. 1; ИНН 2901148870), 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, не включать.

Председатель комиссии:

Д.В. Бугаев

Е.В. Нестеренко

Члены комиссии:

Е.И. Красильникова

