

РЕШЕНИЕ

по делу № 022/10/39.12-1515/2023

«_19_» декабря 2023 г. г. Барнаул

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению обращений о включении 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, направленных в соответствии с приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

<...> – заместителя руководителя управления – начальника отдела контроля закупок;

Членов Комиссии:

<...> – начальника отдела контроля органов власти;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля закупок,

с участием представителей:

от заявителя – администрации г. Белокуриха Алтайского края (<...> по доверенности;

от победителя – ИП У<...>) - <...> по доверенности,

рассмотрев обращение администрации г. Белокуриха Алтайского края о включении 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 (исх. № 262/П/6040 от 21.11.2023) вх. № 122491-ЭП/23 от 22.11.2023 победителя открытого аукциона (извещение № 21000016860000000022 лот № 1), состоявшегося 03.11.2023, ИП У<...>, уклонившегося от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 22:64:010701:1286, расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Белокуриха, пер. Речной, 5, общей площадью 1570 кв.м.,

УСТАНОВИЛА:

Администрация г. Белокуриха Алтайского края (далее – заявитель, заказчик), в соответствии со статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения введения данного реестра», (исх. № 262/П/6040 от 21.11.2023) вх. № 122491-ЭП/23 от 22.11.2023 представила в управление Федеральной антимонопольной службы России по Алтайскому краю сведения в отношении ИП У<...> для включения в Реестр недобросовестных участников аукциона.

УФАС по Алтайскому краю рассмотрение обращения о внесении сведений в Реестр назначено на 06.12.2023 в 16-00. В связи с необходимостью получения дополнительных материалов рассмотрение обращения отложено до 19.12.2022 в 14-30.

Комиссией установлено, что 24.08.2023 на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> организатором торгов – администрация г. Белокуриха Алтайского края разместило извещение № 21000016860000000022 о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 22:64:010701:1286, расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Белокуриха, пер. Речной, 5, общей площадью 1570 кв.м. (лот № 1).

Согласно извещению 21000016860000000022 лот №1:

Начальная (максимальная) цена договора (ежегодная арендная плата) – 62 900,00 руб.

Задаток – 6290,00 руб., шаг аукциона – 1887,00 руб.

Дата окончания подачи заявок 27.09.2023.

Дата подведения итогов 02.10.2023.

В соответствии с протоколом о результатах аукциона № 21000016860000000022, лот № 1 от 03.10.2023 победителем аукциона признан <...>действующий в интересах ИП У<...>с ценовым предложением 9 835 673, руб.

В соответствии с пунктом 20 статьи 39.12 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. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Согласно протоколу аукциона от 03.10.2023 победитель аукциона обязан был подписать договор аренды до 16.11.2023.

13.10.2023 от ИП У<...> в адрес заявителя поступило уведомление об отказе от заключения договора аренды по результатам торгов, из которого следует, что извещение о проведении аукциона содержит недостоверную информацию относительно предмета аукциона.

Так согласно топографической основе, заказанной победителем для выполнения проектных работ, установлено, что внутри земельного участка на расстоянии более 6 метров от северной границы проходит сеть водопровода диаметром 800 мм, имеющего охранную зону 3 метра, что в совокупности с отступами, утвержденными Правилами землепользования и санитарными зонами других сетей, проходящих по участку, значительно ограничивает победителя в проектировании объекта. Наличие подземных коммуникаций в границах участка было подтверждено после проведения аукциона в беседе с работниками администрации г. Белокуриха.

Таким образом, участники аукциона были введены в заблуждение организатором аукциона, который не раскрыл потенциальным участникам всех ограничений в описании участка.

На заседании комиссии представитель победителя возражала против включения победителя в реестр недобросовестных участников, так как организатором торгов не была доведена достоверная информация относительно предмета аукциона, то при расчетах возможной площади застройки, с учетом всех нормативных отступов максимально возможная площадь застройки на участке возможна не более 50%. Изменение технических характеристик участка не позволяет вести на нем планируемое строительство, с экономическим обоснованием и параметрами, которые были запланированы участником аукциона. Арендная плата, предложенная на аукционе предназначалась за участок, описанный в извещении. Вместе с тем, участники аукциона были введены в заблуждение организатором

аукциона, который не раскрыл потенциальным участникам всех ограничений в описании участка (наличие на участке канализационной трубы).

Таким образом, информация об инженерно-техническом сооружении (канализационном коллекторе) должна быть в публичном доступе, но отсутствует, организатор аукциона не известил о существующих ограничениях и возможности строительства только при выполнении определенных затратных мероприятий. Указанное повлекло для победителя принятие неверного решения об участии в аукционе. Аренда земельного участка с ограничениями, о которых стало известно после завершения процедуры аукциона, не соответствовала целям и планам победителя.

Представитель заявителя пояснила, что в выписке из ЕГРН отсутствует информация о наличии на земельном участке с кадастровым номером 22:64:010701:1286, расположенном по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Белокуриха, пер. Речной, 5, общей площадью 1570 кв.м. канализационного коллектора и информации о том кому он принадлежит.

Согласно ответу АО «Водоканал» от 18.12.2023 № 1704 на запрос администрации г. Белокурихи исх. № 262/П/6564 от 15.12.2023 в границах участка по пер. Речной, 5 проходит магистральный канализационных коллектор диаметром 500мм, числящийся на балансе АО Водоканал». Права на указанный коллектор не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости. Согласно «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр) минимальное расстояние по горизонтали от самотечной канализации до фундаментов зданий и сооружений составляет 3 м.

В соответствии с [пунктом 25 статьи 39.12](#) ЗК РФ если договор купли-продажи или договор аренды земельного участка в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона проектов указанных договоров не были им подписаны и представлены в уполномоченный орган, организатор аукциона предлагает заключить указанные договоры иному участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона.

Приказом ФАС России от 14.04.2015 N 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, в том числе требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра (далее - Порядок ведения реестра).

В рамках осуществления указанной функции при уклонении участника аукциона от заключения договора аренды земельного участка по результатам аукциона территориальный орган ФАС России осуществляет проверку фактов уклонения участника аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в зависимости от действий, совершенных участником аукциона при заключении

договора, и принимает решения о включении или не включении сведений об участнике в реестр недобросовестных участников аукциона.

Включение сведений о лице в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по существу является санкцией за недобросовестное поведение участника аукциона, выражающееся в неправомерном нарушении положений ЗК РФ.

В соответствии с позицией Конституционного Суда РФ (от 30.07.2001 N 13-П и от 21.11.2002 N 15-П), имеющей универсальный характер, меры государственного понуждения должны применяться с учетом характера совершенного правонарушения, размера причиненного вреда, степени вины правонарушителя, его имущественного положения и иных существенных обстоятельств. Применяемые государственными органами санкции должны отвечать требованиям Конституции Российской Федерации, соответствовать принципу юридического равенства, быть соразмерными конституционно защищаемым целям и ценностям, исключать возможность их произвольного истолкования и применения.

Таким образом, при рассмотрении вопроса о признании участника аукциона уклонившимся от заключения договоров аренды земельного участка, уполномоченный орган исполнительной власти не должен ограничиваться формальным установлением факта нарушения Земельного кодекса РФ, и обязан всесторонне исследовать все обстоятельства дела, дав оценку существенности нарушения, степени вины участника, ущерб, нанесенному государственному заказчику.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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 возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Комиссией установлено, что извещение о проведении аукциона не содержит сведений об имеющемся на земельном участке водопроводе.

Обременение земельного участка наличием водопроводной сети приводит (может привести) к ограничениям в использовании данного участка, в том числе в части строительства объекта капитального строительства, или к несению дополнительных непредусмотренных расходов на устранение препятствий в использовании земельного участка.

Наличие в извещении предусмотренных подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ

сведений, в том числе о водопроводной сети на земельном участке, влияет (может повлиять) на принятие решения об участии в аукционе, а также на предложение о размере ежегодной арендной платы в рамках торгов.

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).

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.

Действия ИП У<...>, как победителя аукциона, не носят характер недобросовестного поведения, а неподписание им проектов договора аренды земельного участка связано с отсутствием в извещении о проведении торгов существенной информации относительно арендуемого земельного участка.

При рассмотрении обращения обстоятельств, свидетельствующих о намеренном уклонении ИП У<...> от заключения договора аренды не установлено.

Учитывая вышеизложенное, основания для включения сведений об ИП У<...> 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, отсутствуют.

Комиссия, руководствуясь статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения введения данного реестра»,

РЕШИЛА:

Сведения, предоставленные управлением имущественных отношений Алтайского края в отношении ИП У<...> не включать в реестр недобросовестных участников

аукционов, предусмотренный статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

2023-10305