

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

625048, г. Тюмень, ул. Холодильная, 58а тел. 50-31-55

РЕШЕНИЕ

по делу № 072/10/39.12-242/2022

Резолютивная часть решения оглашена 14.06.2022 г.

В полном объёме решение изготовлено 17.06.2022 г. г. Тюмень

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области по рассмотрению сведений о включении в реестр недобросовестных участников аукционов по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в составе (далее – Комиссия):

«...»

рассмотрев дело № 072/10/39.12-242/2022, возбуждённое на основании обращения от 16.05.2022 г. (вх. № 2363/22) Департамента (далее – Организатор торгов, Департамент) о включении гр. «...»(ИНН: 720409955121) в реестр недобросовестных участников аукциона №16-2022/01-ТМР на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 72:17:1102001:1411,

в присутствии «...»(предоставил паспорт гражданина РФ),

в присутствии представителей Организатора торгов: «...»(доверенность №8/15-4-Д от 20.01.2022 г.), «...»(доверенность №108/15-4-Д от 09.06.2022 г.)

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области (далее – Тюменское УФАС России), в соответствии с п. 30 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) 16.05.2022 г. (вх. №2363/22) от Департамента поступили сведения, предусмотренные п. 29 ст. 39.12 ЗК РФ, об уклонении победителя аукциона –«...»(ИНН: 720409955121) от заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, Тюменский район, с.Луговое, ул. Береговая, (кадастровый номер 72:17:1102001:1411), далее также – земельный участок.

Согласно п. 28 ст. 39.12 ЗК РФ ведение РНУА осуществляется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Пунктом 34 ст. 39.12 ЗК РФ определено, что порядок ведения РНУА, в том числе требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра,

устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

С целью обеспечения исполнения требований п. 34 ст. 39.12 ЗК РФ, 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 также – Порядок).

В силу пунктов 4,5 Порядка сведения, предусмотренные пунктом 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее также - сведения), за исключением сведений, указанных в подпункте 4 пункта 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и документы, подтверждающие факты недобросовестности участника аукциона направляются в центральный аппарат Федеральной антимонопольной службы или ее территориальный орган.

В соответствии с пунктом 9 Порядка в течение 5 рабочих дней с даты регистрации сведений и документов в центральном аппарате Федеральной антимонопольной службы или ее территориальном органе комиссия направляет уполномоченному органу и лицу, сведения о котором направлены уполномоченным органом для включения в реестр, уведомление о месте и времени рассмотрения обращения. Уведомление направляется посредством почтовой или факсимильной связи либо электронной почты в соответствии с информацией, представленной уполномоченным органом.

В случае неявки представителей уполномоченного органа и (или) представителей лица, сведения о котором направлены уполномоченным органом для включения в реестр, надлежащим образом уведомленных о времени и месте рассмотрения обращения, рассмотрение обращения осуществляется в их отсутствие.

Заседание комиссии, назначенное на 27.05.2022, было отложено (исх.№ ИВ/1751/22 от 30.05.2022, ИВ/1750/22 от 27.05.2022) в связи с необходимостью получения дополнительных документов

Исследовав в порядке, предусмотренном п. 8 Порядка, сведения, указанные в п. 5 Порядка, направленные Департаментом имущественных отношений Тюменской области, Комиссией Тюменского УФАС России установлены следующие обстоятельства.

В информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов по адресу: <https://torgi.gov.ru/> 08.02.2022 г. было размещено извещение №080222/0906798/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, Тюменский район, с.Луговое, ул. Береговая (кадастровый номер: 72:17:1102001:1411), далее – Аукцион.

Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного

строительства;

Категория земель: земли населенных пунктов;

Срок действия договора аренды: 20 лет;

Предмет торга: ежегодная арендная плата;

Начальная цена ежегодной арендной платы: 179 737 рублей 73 копеек;

Размер задатка: 179 737 рублей 73 копеек;

Площадь земельного участка: 1 749 квадратных метра;

Протоколом рассмотрения заявок на участие в Аукционе №16-2022/01-ТМР от 31.03.2022 г. на право заключения договора аренды зафиксировано, что на участие в Аукционе было подано и признано Департаментом имущественных отношений Тюменской области соответствующими п. 1 ст. 39.12 ЗК РФ шесть заявок, в том числе заявка «...».

Согласно протоколу о результатах Аукциона №16-2022/01-ТМР от 01.04.2022 г., его победителем признан участник №4 – «...» с предложением цены ежегодной арендной платы в размере 375 837 рублей 73 копейки.

Из представленных материалов следует, что Департаментом имущественных отношений Тюменской области сопроводительным письмом от 08.04.2022 г. №220408019/15-4 в адрес «...» направлены для подписания 3 экземпляра проекта договора аренды земельного участка, которые были получены «...» 25.04.2022 г., о чем свидетельствует отчет об отслеживании отправления с почтовым идентификатором № 62500068385670.

Далее, Уполномоченным органом в соответствии с пунктом 30 статьи 39.12 ЗК РФ 13.05.2022 г. был составлен Акт об уклонении победителя Аукциона от заключения договора аренды, в соответствии с которым победитель Аукциона №16-2022/01-ТМР от 01.04.2022 г. был признан уклонившимся от заключения договора аренды.

В свою очередь, «...», в ходе заседания Комиссии пояснил, что договор аренды не подписал в связи с расположением на земельном участке забора, о наличии которого ему не было известно на момент подачи заявки и подведения итогов Аукциона; факт наличия забора был установлен им только на основании заключения кадастрового инженера от 22.04.2022 г., после получения которого, «...» в адрес Департамента имущественных отношений Тюменской области 26.04.2022 г. (вх. № 256-рп) была направлена претензия, в которой содержался отказ от заключения договора аренды, а также требование возврата денежных средств, внесенных за оплату аренды. В ответ на указанную претензию Департамент пояснил, что оснований для возврата задатка не имеется, а также сообщил, что в извещении, размещенном на сайте torgi.gov.ru, закреплена информация о наличии забора на указанном земельном участке (письмо от 06.05.2022 г. исх.№ 00256-фл/15-4).

Комиссией в ходе рассмотрения материалов дела было установлено следующее.

При проведении Департаментом имущественных отношений Тюменской области

обследования земельного участка с кадастровым номером 72:17:1102001:1411, обнаружено, что на части территории земельного участка размещен забор, что подтверждается актом обследования земельного участка №2248 от 15.10.2021.

В этой связи, 25.10.2021 г. Департаментом имущественных отношений Тюменской области в Управление Росреестра по Тюменской области были направлены материалы по факту нарушения земельного законодательства (письмо исх. №211025009/15 от 25.10.2021), которые были подтверждены в части незаконной установки ограждения, занимающего часть земельного участка с кадастровым номером 72:17:1102001:1411 (письмо управления Росреестра по Тюменской области от 23.11.2021 г. №01-33-18997-ИТ).

22.12.2021 г. Управлением Росреестра по Тюменской области в адрес Департамента была направлена информация о вынесении предписания об устранении требований действующего земельного законодательства до 21.06.2022 г. собственнику ограждения, занимающего часть земельного участка с кадастровым номером 72:17:1102001:1411 - ООО «...» (письмо управления Росреестра по Тюменской области от 22.12.2021 г., №01-33-20658-ИТ).

Также следует отметить, что в извещении №080222/0906798/01, размещенном Организатором торгов на сайте torgi.gov.ru содержались в том числе сведения следующего содержания: *«права на участок, ограничения прав: в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.01.2022 № КУВИ-001/2022-3876812; земельный участок частично огорожен забором».*

Кроме того, следует отметить, что «...» при подаче документов собственноручно сделана **расписка** об ознакомлении претендента с документами аукциона №16-2022/01-ТМР, в состав которого входят следующие документы:

1) решение Департамента имущественных отношений Тюменской области от 18.01.2022 №140-з;

2) выписка из ЕГРН от 14.01.2022 №КУВИ-001/2022-3876812;

3) техническое условие на подключение газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения от 17.12.2021 г. № ВГ/ТЦЮ/21338/21;

4) информация о возможности подключения объекта капитального строительства к сетям водоснабжения и водоотведения г.Тюмени и Тюменского муниципального района от 13.12.2021 г. №Т-13122021-016;

5) письмо МУП «РЖКУ»-Западное от 07.12.2021 г. №1237;

6) акт обследования земельного участка от 30.12.2021 г. №2945;

7) форма заявки на участие в аукционе;

8) проект договора аренды земельного участка, предоставляемого для целей строительства по результатам аукциона;

9) приказ ГКУ ТО «Фонд имущества Тюменской области» 05.04.2021 №98-ос.

Так, согласно акту обследования земельного участка от 30.12.2021 г. №2945, на земельном участке размещен забор, что подтверждается схемой земельного участка и его фотографиями.

Следовательно, на момент подачи заявки «...» была доступна информация о наличии на земельном участке забора, которая, в том числе была размещена в извещении о проведении Аукциона.

Доказательств, подтверждающих факт не ознакомления с перечисленными в расписке об ознакомлении претендента с документами аукциона №16-2022/01-ТМР, «...» представлены не были.

Кроме того, следует отметить, что наличие забора не препятствует использованию земельным участком по прямому назначению, поскольку забор является самовольной постройкой и подлежит сносу до 21.06.2022 г. в силу предписания Управления Росреестра по Тюменской области от 22.12.2021 г.

Пунктом 20 ст. 39.12 ЗК РФ установлено, что уполномоченный орган направляет победителю аукциона 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 указанного договора ранее, чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Согласно п. 30 ст. 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 п. 13, 14 или 20 настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня направления им уполномоченным органом проекта указанного договора, а в случае, предусмотренном п. 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 пп. 1 - 3 пп. 29 настоящей статьи, в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

Таким образом, в соответствии с п. 30 ст. 39.12 ЗК РФ, договор аренды земельного участника, - должен был быть подписан победителем Аукциона – «...» до 11.05.2022 г. включительно. При этом, в материалах дела отсутствуют документы, подтверждающие совершение победителем Аукциона действий, направленных на исполнение обязательств по подписанию договора аренды земельного участка в порядке и сроки установленные ЗК РФ.

Необходимо отметить, что, участвуя в аукционе, «...», добровольно принял на себя обязательство по заключению договора аренды земельного участка, расположенного по адресу.

В данном случае вина «...» заключается в неподписании договора аренды земельного участка и его непредставлении в установленный законодательством срок в Департамент имущественных отношений Тюменской области, соответственно, указанное обстоятельство свидетельствует об уклонении победителя аукциона –«...» от заключения договора аренды земельного участка, а

также подтверждает факт его недобросовестности.

Согласно п. 27 ст. 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 п. 13, 14 или 20 настоящей статьи и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

Таким образом, в связи с необоснованным отказом победителя аукциона –«...» от заключения договора аренды земельного участка и непредставлением в Уполномоченный орган подписанного договора аренды в сроки, установленные ч. 30 ст. 39.12 ЗК РФ, Комиссия Тюменского УФАС России приходит к выводу о наличии оснований для включения указанного участника аукциона 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 силу ч. 32 ст. 39.12 ЗК РФ, сведения, предусмотренные п. 29 ст. 39.12 ЗК РФ, исключаются из реестра недобросовестных участников аукциона по истечении двух лет со дня их внесения в реестр недобросовестных участников аукциона.

Руководствуясь п. 12 Порядка, Комиссия Тюменское УФАС России

РЕШИЛА:

Сведения, представленные Департаментом в отношении «...» (ИНН: 720409955121), адрес места регистрации: г. Тюмень, ул. Депутатская, д.78, кор. 1, кв. 129, - в связи с уклонением победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, Тюменский район, с.Луговое, ул. Береговая, кадастровый номер: 72:17:1102001:1411, дата проведения аукциона – 01.04.2022 г., в сроки, установленные ч. 30 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, включить в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, сроком на 2 года.

«...»

В соответствии с ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трёх месяцев со дня его принятия