

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению обращений о включении (об отказе во включении) сведений об участнике 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 реестр недобросовестных участников такого (таких) аукциона (аукционов), утвержденная Приказом Оренбургского УФАС России № 13 от 14.01.2016г. в составе:

Председателя Комиссии – <...>; членов Комиссии: <...>, <...>, <...>, <...>

в присутствии представителя Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Оренбургской области <...> (доверенность 56/17-19 от 26.01.2016г.);

в присутствии <...>; представителя <...> – <...> (доверенность 56 АА 137817 от 12.06.2016г.);

рассмотрев обращение Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Оренбургской области (далее ТУ Росимущества в Оренбургской области) о внесении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о <...> в связи с уклонением от подписания договора аренды земельного участка

УСТАНОВИЛА:

23.06.2016г. в Оренбургское УФАС России поступило обращение ТУ Росимущества в Оренбургской области (исх. № НБ-56/15-3519 от 23.06.2016г.) о внесении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о <...> в связи с уклонением от подписания договора аренды земельного участка, разыгранного на аукционе (№ извещения 211215/0150058/01).

Заявление подано в соответствии с требованиями п.5,6 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 №247/15 от 14.04.2015г. (далее Порядок ведения реестра).

В связи с поступлением обращения ТУ Росимущества в Оренбургской области антимонопольным органом на основании п.9 Порядка ведения реестра заявителю и <...> были направлены уведомления о времени и месте рассмотрения обращения (исх.№ 8493 от 28.06.2016г., исх. №8494 от 28.06.2016г., соответственно).

Рассмотрение жалобы назначено на 01 июля 2016г. на 12 ч. 00мин.

В ходе рассмотрения дела представитель ТУ Росимущества в Оренбургской области поддержала требования, изложенные в заявлении, пояснила следующее. В соответствии с протоколом № 10 от 05-08 февраля 2016г. победителем по лоту № 10 признан <...> ТУ Росимущества в Оренбургской области 19.02.2016г. в адрес <...> направлены три экземпляра договора аренды. В период с февраля по май осуществлялась переписка с <...> по вопросу заключения договора аренды. В настоящее время договор аренды не подписан. Сведения об ограничениях земельного участка в виде охранной зоны объектов электросетевого хозяйства указаны в кадастровом паспорте. В соответствии с извещением <...> имел возможность совместно со специалистами ТУ ФАУГИ осмотреть земельный участок, однако не воспользовался данным правом. Доводы <...> относительно наличия на земельном участке канализации не подтверждены. В целях прокладки проездных путей смежный земельный участок был расширен.

На основании изложенного, заявитель просит включить сведения о <...> в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

В ходе рассмотрения дела <...>, его представитель доводы, изложенные представителем ТУ Росимущества в Оренбургской области, не признали, пояснили следующее.

Перед подачей заявки на участие в аукционе земельный участок был осмотрен. Однако, учитывая, что аукцион проводился в зимнее время, участок был занесен снегом, ориентиры, позволившие бы определить границы данного участка, не были видны. На местности располагались опоры ЛЭП, однако в связи с отсутствием ориентиров не представлялось возможным определить место расположение опор ЛЭП на предлагаемом земельном участке, либо за его границами. В настоящее время ориентиры, позволяющие установить границы земельного участка отсутствуют. В соответствии с результатами топографической съемки линия электропередач проходит по земельному участку в 12 метрах от границы земельного участка. Данные кадастрового паспорта опубликованы не были. На публичной кадастровой карте данные ограничения не видны. В настоящее время в ходе осмотра земельного участка установлено наличие бетонных колец и канализации. Кроме того, отсутствуют подъездные пути к данному земельному участку. Со стороны предполагаемого проезда расположены древесные насаждения. Увеличение площади смежного земельного участка не устранило данные обстоятельства, т.к. фактически древесные насаждения не удалены.

Вышеизложенные обстоятельства не позволяют использовать земельный участок по назначению. Как следует из представленной переписки, <...> не отказывается от подписания договора, а просит устранить существующие нарушения. В данном случае, отсутствие сведений об ограничениях в использовании земельного участка в извещении о проведении аукциона нарушает требования ст.39.11 ЗК РФ и права победителя аукциона.

Учитывая изложенное, <...> просит отказать в удовлетворении заявления ТУ Росимущества в Оренбургской области (далее - Управление).

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия

Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

23.12.2015г. на сайте www.torgi.gov.ru опубликовано извещение № 2112155/0150058/01 о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков.

Согласно протоколу № 10 заседания комиссии об определении победителя в торгах в форме аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером № 56:44:0201021:1972 от 05-08 февраля 2016г. <...> признан победителем аукциона по лоту № 10.

В соответствии с п.20 ст.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.

Согласно представленной информации 19.02.2016г. в адрес <...> направлен проект договора аренды земельного участка в 3 экземплярах (исх. № сопроводительного письма СП-56/15-818 от 19.02.2016г.).

09.03.2016г. в адрес Управления поступило обращение <...> (вх. № 56/16-43), согласно которому заявитель сообщает о наличии на земельном участке опоры ЛЭП 0,4 кВ и соответственно охранной зоны, сведения о которой отсутствовали в извещении о проведении аукциона, а также об отсутствии подъездных путей к земельному участку в виду наличия древесных насаждений. В связи с изложенным, <...> возвращает проекты договора и просит устранить допущенные нарушения; после устранения нарушений представить проекты договора на подписание.

17.03.2016г. ТУ Росимущества в Оренбургской области направило <...> обращение, согласно которому, Управлением проводится работа по увеличению площади земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201021:1974 для обеспечения проезда к земельному участку 56:44:0201021:1972, а также повторно представило проекты договора аренды для подписания.

25.03.2016г. <...> направил в адрес Управления письмо (вх. № 56/16-57), в котором указал, что охранные зоны возникли в 2008г. после строительства воздушной линии электропередач. Расположенная на земельном участке опора ЛЭП принадлежит ГУП «ОКЭС».

01.04.2016г. в адрес Управления поступило заявление <...> о повторном возврате проектов договора аренды земельного участка по вышеуказанным причинам с просьбой устранить имеющиеся нарушения.

22.04.2016г. Управление в своем письме (исх. № СП 56/16-2286) сообщило <...> о том, что у него имелась возможность осмотра земельного участка перед подачей заявки на участие в аукционе, площадь земельного участка 56:44:0201021:1974 увеличена в целях размещения проездных путей и направило проекты договоров аренды земельных участков на подписание.

13.05.2016г. <...> подано заявление в Управление (вх. № 56/16-107) с указанием причин невозможности подписания проектов договора и возвращении данных проектов договора аренды, а также с просьбой устранить имеющиеся нарушения.

В соответствии с извещением о проведении аукциона № 2112155/0150058/01 предметом договора аренды земельного участка по лоту № 10 выступает земельный участок, имеющий следующие характеристики:

- Местоположение: Оренбургская область, город Оренбург, п.Виноградарский, 8 проезд, уч.7 с кадастровым номером: 56:44:0201021:1972
- Площадь: 1510 кв. м.
- Категория земель: земли населенных пунктов
- Вид разрешенного использования: земельные участки предназначенные для размещения домов индивидуальной застройки, для размещения индивидуальных жилых домов, строительство индивидуальных жилых домов;
- Кадастровая стоимость: 122 174,10 руб.
- Земельный участок является собственностью РФ (Свидетельство о государственной регистрации права серия <...> -АВ 093715 от 16.07.2013 г.).
- Начальная цена продажи права аренды земельного участка установлена в размере 67 950 (Шестьдесят семь тысяч девятьсот пятьдесят рублей) 00 копеек.
- Шаг аукциона – 3% от начальной цены продажи права аренды земельного участка и составляет 2038,50 (Две тысячи тридцать восемь рублей 50 копеек).
- Установить, что:

- техническая возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения земельного участка имеется, при условии выполнения мероприятий по строительству сетей, с учетом увеличения мощности (пропускной способности) централизованных систем водоснабжения и водоотведения, а также реконструкции и модернизации существующих объектов этих систем и включения данных мероприятий в инвестиционную программу ООО «Оренбург Водоканал». Так как данные мероприятия действующей инвестиционной программы ООО «Оренбург Водоканал» не предусмотрены, в соответствии с требованиями ст. 18 Федерального закона от 07.12.2011г. № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» ресурсоснабжающая организация должна обратиться в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ (орган местного самоуправления в случае передачи полномочий по утверждению инвестиционных программ) с предложением о включении в инвестиционную программу мероприятий, обеспечивающих техническую возможность подключения объекта капитального строительства заявителя, и об учёте расходов, связанных с подключением, при установлении тарифов этой организации на очередной период регулирования, при условии предоставления документов в соответствии с перечнем, который предусмотрен в «Правилах определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 февраля 2006 №83 (письмо от 18.12.2015 №02/6450 ООО «Оренбург Водоканал»);

- техническая возможность присоединения объекта капитального строительства к электрическим сетям имеется. Технические условия носят информационный характер и не являются техническими условиями, на основании которых осуществляется технологическое присоединение. Окончательный выбор точек присоединения и объём мероприятий для включения в технические условия на технологическое присоединение к электрическим сетям филиала ПАО «МРСК Волги» - «Оренбургэнерго» будет определён после подачи заявки на

технологическое присоединение.

Стоимость на запрашиваемое технологическое присоединение к электрическим сетям филиала ПАО «МРСК-Волги» - «Оренбургэнерго» будет определяться из объёма мероприятий и на основании приказа Департамента по ценам и регулированию тарифов Правительства Оренбургской области. Для подачи заявки необходимо обратиться в Центр обслуживания потребителей Оренбургского ПО по адресу: г. Оренбург, ул. Карагандинская, 59 (письмо от 17.12.2015г. № МР6/125/01.11/3638 Филиала ПАО «МРСК-Волги» - «Оренбургэнерго»);

- техническая возможность подключения объекта капитального строительства к сетям газораспределения имеется. Стоимость подключения будет определена в соответствии с требованиями Правил подключения (технологического присоединения) утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2013г №1314 после обращения в филиал заявителя (юридического или физического лица, являющегося правообладателем земельного участка, намеренно осуществлять или осуществляющее на нем строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства с последующим его подключением (технологическим присоединением) к сети газораспределения или подключение (технологическое присоединение) построенного на своем земельном участке объекта капитального строительства к сети газораспределения) (письмо ОАО «Газпром газораспределение» АО «Газпром Газораспределение Оренбург» Филиал в Оренбургском районе (Оренбургцентрсельгаз) №06-25/2269 от 15.12.2015г.)

Какая-либо иная информация, в т.ч. об ограничениях (обременениях) прав на земельный участок, в извещении, аукционной документации, размещенных на сайте <http://torgi.gov.ru/> не указывалась. Проектом договора, размещенном на сайте <http://torgi.gov.ru/>, также не предусмотрена возможность указания ограничений прав на земельный участок.

Согласно данным кадастрового паспорта от 18.02.2016г. № 56/16-102410 земельный участок с кадастровым номером: 56:44:0201021:1972 поставлен на кадастровый учет 14.06.2013г. и имеет ограничения на совокупной площади 280 кв.м. в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009г. «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (далее Постановление № 160), с Постановлением Правительства РФ № 103 от 27.02.2010г. «О мерах по осуществлению государственного контроля (надзора) за соблюдением особых условий использования земельных участков, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства» (далее Постановление № 103).

В соответствии с п. 2 Постановления № 160 в охранных зонах в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования территорий. Охранные зоны устанавливаются для всех объектов электросетевого хозяйства исходя из требований к границам установления охранных зон согласно [приложению](#) (п.5 Постановления № 160). Охранная зона считается установленной с даты внесения в документы государственного кадастрового учета сведений о ее границах (абз.4 п.6

Постановления № 160).

Пунктами 8, 10, 11 Постановления № 160 установлены правила использования охранных зон и соответствующие запреты на осуществление тех или иных действий в пределах охранных зон, в т.ч. запрет на размещение любых объектов и предметов (материалов) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проведение любых работ и возведение сооружений, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений, посадку и вырубку деревьев и кустарников, проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра, полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (без письменного согласия сетевой организации) и т.д..

Согласно п.16 Постановления № 160 доступ к объектам электросетевого хозяйства для их эксплуатации и плановых (регламентных) работ осуществляется в соответствии с [гражданским](#) и [земельным законодательством](#).

Исходя из смысла ч.1,2 ст.56 ЗК РФ права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным настоящим Кодексом, федеральными законами. Могут устанавливаться ограничения прав на землю, в т.ч. особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах.

Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок (ч.4 ст.56 ЗК РФ). Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу (ч.5 ст.56 ЗК РФ).

Согласно п.4 ч.21 ст.39.11 ЗК извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды 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 и др. Как указано выше, извещение, аукционная документация не содержат информации об ограничении прав на земельный участок с кадастровым номером 56:44:0201021:1972.

При вышеуказанных 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 об имеющихся ограничениях прав на земельный участок, в извещении о проведении торгов указаны не были.

Кроме того, в соответствии с ч. 13 ст.39.8 ЗК РФ в случае, если земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта, договор аренды такого земельного участка должен содержать условия допуска представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности.

Проект договора аренды, размещенный на сайте <http://torgi.gov.ru/> по лоту № 10, также не содержит подобных условий.

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 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ). Частью 5 статьи 10 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 на данном земельном участке расположена опора ЛЭП и соответствующая охранная зона. Наличие вышеуказанных обстоятельств затрудняет использование земельного участка по целевому назначению – для индивидуального жилого строительства. Исходя из фактических обстоятельств, земельный участок не может быть использован собственником в полной мере, т.к. 280 кв.м. земельного участка расположены в охранной зоне. Перенос опоры ЛЭП влечет за собой дополнительные расходы, которые в значительной степени лишают победителя права получения в аренду земельного участка, на которое он рассчитывал, подавая заявку на участие в аукционе и выражая намерение заключить договор аренды по цене, установленной в ходе проведения аукциона. Данное изменение обстоятельств послужило поводом для возникших сомнений в целесообразности заключения договора аренды.

Согласно части 1 статьи 451 ГК РФ существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Следовательно, действуя разумно и осмотрительно, физическое (юридическое) лицо не станет заключать сделку, заведомо зная об основаниях ее расторжения.

Учитывая изложенное, Комиссия Оренбургского УФАС России приходит к выводу об уважительности причин неподписания договора аренды земельного участка с кадастровым 56:44:0201021:1972 <...> в связи с установлением условий использования данного участка, не указанных организатором торгов в извещении при проведении соответствующего аукциона. Кроме того, как следует из вышеобозначенной переписки между <...> и ТУ Росимущества в Оренбургской области, <...> согласен подписать договор аренды земельного участка при устранении имеющихся обстоятельств, затрудняющих использование земельного

участка.

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.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 39.12. ЗК РФ, п.12 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 №247/15 от 14.04.2015г., Комиссия

РЕШИЛА:

Отказать территориальному управлению Росимущества в Оренбургской области во включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в отношении <...>, являющимся победителем аукциона № 2112155/0150058/01 по лоту № 10.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

<...>

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения.