

РЕШЕНИЕ
по обращению № 162/11-РНУ-2017

«25» октября 2017 г.
Кемерово

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров, рассмотрению обращений о включении сведений в реестр о недобросовестных участниках аукциона по продаже земельного участка либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее – Комиссия) в составе:

- <...>
- Председатель
комиссии: – руководитель управления;
- Члены комиссии: <...>
- <...>
- начальник отдела ЖКХ, транспорта и связи;
- <...>
- начальник отдела контроля органов власти;
- <...>
- главный специалист-эксперт отдела ЖКХ,
транспорта и связи;
- <...>
- главный специалист-эксперт отдела контроля
органов власти

при участии:

- <...> – представителя администрации Новокузнецкого муниципального района (доверенность № 313 от 03.10.2017г.);
- <...> (паспорт).

рассмотрев обращение администрации Новокузнецкого муниципального района и материалы по обращению № 162/11-РНУ-2017,

УСТАНОВИЛА:

12.10.2017 г. в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области поступило обращение администрации Новокузнецкого муниципального района о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о <...>, уклонившейся от заключения договора аренды земельного участка по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская обл., Новокузнецкий район, примерно в 60 м по направлению на юг от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Кемеровская область, Новокузнецкий район, д. Митино, ул. Новая, дом 2, с кадастровым номером 42:09:0603001:306; категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для использования под автодром.

Уведомлением от 16.10.2017 г. № 11/9707 рассмотрение обращения было назначено на 25.10.2017 г. на 11 часов 00 минут.

23.10.2017 г. в адрес Кемеровского УФАС России поступили письменные пояснения <...>, согласно которым причиной, послужившей отказом от заключения договора аренды земельного участка, общей площадью 2150 кв.м., с кадастровым номером 42:09:0603001:306; категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для использования под автодром, является несоответствие площади данного земельного участка виду его разрешенного использования. Приказом Минобрнауки России от 26.12.2013 г. № 1408 «Об утверждении примерных программ профессионального обучения водителей транспортных средств соответствующих категорий и подкатегорий» установлена площадь автодрома для обучения первоначальным навыкам вождения и должна составлять не менее 0,24 га (2400 кв.м.), в связи с чем площади выигранного земельного участка 2150 кв.м. недостаточно для обустройства автодрома.

Представитель администрации Новокузнецкого муниципального района на заседании комиссии, состоявшемся 25.10.2017 г., настаивает на включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о <...>, поддержала доводы, изложенные в обращении, пояснила, что 28.09.2017 г. комиссией администрации Новокузнецкого муниципального района был составлен и подписан протокол об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды № 240817/0723795/01, в последующем заключен договор аренды указанного земельного участка с претендентом, сделавшим предпоследнее предложение о цене предмета договора – ООО «НАШ». В настоящее время данный договор аренды не зарегистрирован, по мнению администрации Новокузнецкого района, есть вероятность проведения процедуры торгов в отношении указанного земельного участка повторно.

<...> поддержала доводы, изложенные в письменных пояснениях.

Изучив имеющиеся материалы, выслушав пояснения лиц, участвующих в заседании, Комиссией Кемеровского УФАС России установлено следующее:

21.08.2017 г. администрацией Новокузнецкого муниципального района принято распоряжение № 2347 «О проведении аукциона по передаче земельных

участков в аренду».

24.08.2017 г. на официальном сайте в сети Интернет - www.torgi.gov.ru, размещено извещение № [280917/0723795/01](http://www.torgi.gov.ru) о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 42:09:0603001:306 (Лот № 2), площадью 2 150 кв.м., расположенного по адресу: Кемеровская обл., р-н Новокузнецкий, примерно в 60 м по направлению на юг от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Кемеровская обл., р-н Новокузнецкий, д. Митино, ул. Новая, дом 2. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для использования под автодром.

Начальная стоимость годовой аренды – 158 000,00 руб.

Сумма задатка (20%) – 31 600,00 руб.

Шаг аукциона (3%) – 4 740,00 руб.

Прием документов на участие в аукционе начинается с «25» августа 2017 года и прекращается «19» сентября 2017 года. День определения участников аукциона: «20» сентября 2017. Дата проведения аукциона: «26» сентября 2017 09:00.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе № [280917/0723795/01](http://www.torgi.gov.ru) от 20.09.2017 г. по лоту № 2 на участие в аукционе поступили заявки – от ООО «НАШ», <...>, ИП <...> Все претенденты, подавшие заявки, были допущены к участию в аукционе.

В соответствии с протоколом открытого аукциона по аренде земельного участка № [280917/0723795/01](http://www.torgi.gov.ru) от 26.09.2017 г. по лоту № 2 победителем аукциона была признана <...> с предложением о цене предмета аукциона 262 280 руб.

Порядок организации и проведения 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, установлен [статьей 39.12](#) Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Частью 20 статьи 39.12 ЗК РФ предусмотрено, что 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.

Вместе с тем, 27.09.2017 г. в адрес организатора торгов – администрации Новокузнецкого муниципального района <...> было подано заявление об отказе в заключении договора аренды по результатам аукциона № [280917/0723795/01](#) по лоту № 2 в отношении земельного участка с кадастровым номером 42:09:0603001:306, площадью 2 150 кв.м., расположенного по адресу: Кемеровская обл., р-н Новокузнецкий, примерно в 60 м по направлению на юг от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Кемеровская обл., р-н Новокузнецкий, д. Митино, ул. Новая, дом 2. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для использования под автодром.

28.09.2017 г. администрацией Новокузнецкого муниципального района был составлен протокол об уклонении победителя аукциона по аренде земельного участка от заключения договора аренды № [280917/0723795/01](#).

В соответствии с [частью 27 статьи 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 [пунктом 13, 14](#) или [20 настоящей статьи](#) и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

В соответствии с требованиями пункта 5 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 от 14.04.2015 № 247/15 (далее – Порядок № 247/15), исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, указанный в [пункте 5](#) настоящего Порядка, помимо сведений направляет в центральный аппарат Федеральной антимонопольной службы или ее территориальный орган документы, подтверждающие факты недобросовестности участника аукциона, в том числе документы, свидетельствующие об уклонении победителя аукциона или иного лица, указанного в [пунктах 13, 14](#) или [20 статьи 39.12](#) ЗК РФ, от заключения договора купли-продажи либо договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также договора о комплексном освоении территории в случае предоставления земельного участка в

аренду для указанной цели (например, составленный организатором аукциона протокол об уклонении победителя аукциона от заключения договора, в котором содержатся сведения о месте, дате и времени его составления).

Пунктом 27 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что 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 [пунктом 13, 14](#) или [20](#) настоящей статьи и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

Частью 30 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, 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.

12.10.2017 г. в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области поступило обращение администрации Новокузнецкого муниципального района о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о <...>, уклонившейся от заключения договора аренды земельного участка по результатам аукциона № [280917/0723795/01](#) (лот № 2).

В рамках осуществления своих функций при уклонении участников аукциона от заключения договоров антимонопольный орган осуществляет проверку фактов уклонения и в зависимости от действий, совершенных участниками аукциона при заключении договоров, принимает решения о включении или не включении сведений об участниках в реестр недобросовестных поставщиков.

Включение сведений о лице в реестр недобросовестных участников аукциона по существу является санкцией за недобросовестное поведение участников, выражающееся в неправомерном нарушении положений земельного законодательства.

Данный вывод согласуется с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлениях от 30.07.2001 № [13-П](#) и от 21.11.2002 № [15-П](#), согласно которой 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.

Следовательно, 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.

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 (продавцов) от недобросовестных действий участников (исполнителей).

В ходе рассмотрения обращения № 162/11-РНУ-2017 Комиссией Кемеровского УФАС России установлено, что причиной, послужившей отказом <...> от заключения договора аренды земельного участка, общей площадью 2150 кв.м., с кадастровым номером 42:09:0603001:306; категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для использования под автодром, является несоответствие площади данного земельного участка виду его разрешенного использования.

Приказами Минобрнауки России от 26.12.2013 г. № 1408, от 12.05.2015 г. № 486 «Об утверждении примерных программ профессионального обучения водителей транспортных средств соответствующих категорий и подкатегорий», Письмом Минобрнауки России от 18.08.2015 № АК-2294/06 установлена площадь автодрома для обучения первоначальным навыкам вождения и должна составлять не менее 0,24 га (2400 кв.м.), учитывая потребность образовательных организаций в наличии земельных участков для размещения автодромов (закрытых площадок), Минобрнауки России 25.08.2014 г. было направлено письмо № АК-2640/06 в адрес исполнительных органов субъектов Российской Федерации с просьбой рассмотреть возможность выделения земельных участков по муниципалитетам для обустройства закрытых площадок (автодромов) и создания на их основе центров совместного использования образовательными организациями, реализующими программы профессионального обучения водителей транспортных средств.

Исходя из вышеизложенного, минимально допустимый размер закрытой площадки (автодрома) установлен не менее 0,24 га.

При предоставлении земельных участков с видом разрешенного использования: для использования под автодром, продавцу (арендодателю) необходимо обеспечить выполнение требований, установленных Приказами

Минобрнауки России от 26.12.2013 г. № 1408, от 12.05.2015 г. № 486.

В связи с тем, что площади выигранного земельного участка в размере 2150 кв.м. (0, 215 га.) недостаточно для обустройства автодрома, Комиссия Кемеровского УФАС России считает отказ <...> от заключения договора аренды по результатам торгов № [280917/0723795/01](#) (лот № 2) обоснованным.

Учитывая, что Комиссия Кемеровского УФАС России в ходе изучения материалов по обращению администрации Новокузнецкого муниципального района признаков недобросовестности в действиях победителя аукциона, выразившихся в отказе от заключения договора по итогам торгов, не установила.

Доказательств недобросовестного поведения <...> администрацией Новокузнецкого муниципального района не представлено.

Доводы представителя организатора торгов о том, что заключенный договор аренды спорного земельного участка с претендентом, сделавшим предпоследнее предложение о цене предмета договора – ООО «НАШ», в настоящее время не зарегистрирован и есть вероятность проведения процедуры торгов в отношении указанного земельного участка повторно, что несет в себе как временные, так и материальные затраты, не опровергают выводов при принятии решения по обращению № 162/11-РНУ-2017, поскольку на данное решение антимонопольного органа повлиять не способны. Заключение (незаключение) договора с претендентом, сделавшим предпоследнее предложение о цене предмета договора, находится в прямой зависимости от результатов проведенных торгов и не является следствием принятого антимонопольным органом решения.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и 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 требованиях к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра», Комиссия Кемеровского УФАС России

РЕШИЛА:

Обращение администрации Новокузнецкого муниципального района о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о <...> оставить без удовлетворения.

Председатель комиссии:

<...>

Члены Комиссии:

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.