

**Организатор торгов –**  
КУМИ Администрации Ярославского  
муниципального района

e-mail: yarobl@yamo.adm.yar.ru

<...>

**Лицо, уклонившееся от заключения  
договора –**

<...>

e-mail: <...>

## **Решение по делу**

**№ 06-07/16р-22**

10 августа 2022 года  
Ярославль

г.

(изготовлено в полном объеме 15.08.2022)

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области по рассмотрению обращений о включении в реестр недобросовестных участников аукциона (далее – Комиссия) в составе:

председатель Комиссии – заместитель руководителя Ярославского УФАС России Шушкова А.С., члены Комиссии – начальник отдела контроля органов власти и рекламы Конькова Н.А., специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы Иванова Е.И.,

с участием:

о т КУМИ Администрации Ярославского муниципального района (далее – КУМИ Администрации ЯМР, организатор торгов) – <...> (по доверенности);

лица, уклонившегося от заключения договора, – <...>

рассмотрев в соответствии с Порядком 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 (далее также — Порядок), утвержденным Приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15, сведения о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений в отношении <...> в связи с уклонением участника аукциона от заключения договора и осуществив проверку факта уклонения участника торгов – <...>, от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>,

#### **У С Т А Н О В И Л А:**

В Ярославское УФАС России поступило обращение (вх. № 8304 от 27.07.2022, вх. № 8299 от 27.07.2022) Администрации Ярославского муниципального района о включении в реестр недобросовестных участников аукциона <...> (ИНН <...>) в связи с уклонением лица от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, расположенного по адресу: Р<...>, с видом разрешенного использования: объекты дорожного сервиса, с целью использования: обеспечение дорожного отдыха, со следующим ограничением: полностью расположен в 5 подзоне приаэродромной территории аэропорта Ярославль (Туношна).

Комиссия, исследовав имеющиеся в деле материалы, доводы обращения уполномоченного органа о включении в реестр недобросовестных участников аукциона, доводы участника торгов, приходит к следующим выводам.

Организатором торгов на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/>, на официальном сайте Администрации ЯМР ЯО в сети Интернет <https://yamo.adm.yar.ru> объявлен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, расположенного по адресу: <...>, с видом разрешенного использования: объекты дорожного сервиса, с целью использования: обеспечение дорожного отдыха, со следующим ограничением: полностью расположен в 5 подзоне приаэродромной территории аэропорта Ярославль (Туношна) (извещение № 050522/0331056/05).

В соответствии с протоколом № 1 от 09.06.2022 заседания аукционной комиссии по рассмотрению заявок, поступивших на участие в аукционе, на право заключения договора аренды земельного участка допущены 4 заявки, в том числе заявка <...>.

На основании протокола № 1 от 10.06.2022 о результатах открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в Ярославском муниципальном районе победителем аукциона признан участник под № 2 – <...>, предложивший наибольшую цену за земельный участок (5096650 рублей).

Исходя из пункта 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – 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. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Согласно пункту 20 статьи 39.12 ЗК РФ КУМИ Администрации ЯМР 20.06.2022 направил проект договора аренды земельного участка <...> по электронной почте.

<...> на заседании Комиссии пояснила, что после окончания аукциона при выносе границ земельного участка в натуру было установлено, что по данному участку пролегает часть водоотводной системы, предназначенной для сбора поверхностных вод из деревни Думино, в виде водоотводной канавы. Указанная канава начинается от железобетонной круглой водопропускной трубы диаметром более 100 см с уклоном в сторону земельного участка, являющегося предметом аукциона, и пролегает через весь земельный участок в сторону автомобильной дороги «Григорьевское-Аэропорт». Как указывает <...>, при осмотре канавы и водопропускной трубы видны следы движения потока воды в направлении от автомобильной дороги «Ярославль-Любим» в сторону автомобильной дороги «Григорьевское-Аэропорт». <...> представила схему земельного участка, из которой следует, что канава заходит за границы участка, на котором возможна застройка. Из этой же схемы видно, что высота канавы составляет 68 см.

<...> поясняет, что выявленные недостатки существенно ограничивают ее права, затрудняют застройку такого земельного участка в соответствии с видом разрешенного использования, в связи с чем договор аренды заключен быть не может. Указанные обстоятельства были выявлены лишь после проведения аукциона при выносе границ земельного участка.

Аналогичные доводы победителя аукциона содержались в претензии, направленной в адрес КУМИ Администрации ЯМР. Данная претензия направлена 18.07.2022, то есть до окончания срока подписания договора. Ответ на претензию в отношении невозможности использования земельного участка в дер. Григорьевское от 21.07.2022 № 3345 направлен победителю аукциона 01.08.2022. В ответе указано, что земельный участок с кадастровым номером <...> расположен за пределами полосы отвода автодороги «Ярославль-Любим» на расстоянии 6 метров, по нему не проходит водоотводная канава, следующая к автомобильной дороге общего пользования межмуниципального значения «Григорьевское-Аэропорт». Как указано в ответе, канава вероятнее всего является следствием вымывания почвы в связи с отсутствием должного регулярного ухода за системой водоотвода.

Представитель КУМИ Администрации ЯМР на заседании комиссии

подтвердил, что вынос в натуру точек земельного участка осуществляется самим победителем аукциона.

Таким образом, Комиссия Ярославского УФАС определила, что выявить указанные недостатки при осмотре земельного участка до проведения аукциона не представлялось возможным, так как аукционная документация содержала только план земельного участка, который не позволяет точно установить границы земельного участка, являющегося предметом аукциона.

В силу пункта 27 статьи 39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации сведения о победителях аукционов, уклонившихся от заключения 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.

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 ст. 39.12 ЗК РФ).

Основанием для включения в реестр недобросовестных участников аукциона является только такие действия, выразившиеся в уклонении лица от заключения контракта, которые предполагают его недобросовестное поведение, совершение им умышленных действий (бездействия).

При рассмотрении вопроса о включении или невключении лица в реестр недобросовестных участников аукциона нельзя ограничиваться только формальной констатацией совершения ненадлежащих действий (бездействия) участником аукциона без выяснения и оценки всех фактических обстоятельств дела в совокупности и взаимосвязи.

Отсутствие достоверной информации о предмете торгов создало ложное представление о характеристиках объекта аукциона, возможности его использования в соответствии с видом разрешенного использования и планом застройки. На момент подачи заявки и участия в аукционе у участника отсутствовали сведения о наличии на земельном участке водосточной трубы и канавы.

Вышеуказанное не позволило <...> принять взвешенное и экономически обоснованное решение о заключении договора аренды земельного участка,

так как фактический объем затрат на устранение водосточной канавы не известен и мог привести к финансовым убыткам.

В рассматриваемой ситуации Комиссия Ярославского УФАС России не усматривает в действиях <...> недобросовестного поведения в неподписании проекта договора.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу об отсутствии в рассматриваемой ситуации оснований для включения <...> в реестр недобросовестных участников аукциона.

На основании изложенного, руководствуясь ЗК РФ, пунктом 12 Приказа ФАС России от 14.04.2015 № 247/15, Комиссия

**р е ш и л а:**

отказать КУМ И Администрации Ярославского муниципального района во включении <...> (ИНН <...>) в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, расположенного по адресу: <...>.

Председатель комиссии  
Шушкова

А.С.

Члены комиссии  
Конькова

Н.А.

Е.И. Иванова