

РЕШЕНИЕ

Об отказе во включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона

Резолютивная часть решения объявлена

26 января 2018 года, в полном объеме

решение изготовлено 31 января 2018 года
г. Чита

Комиссия Забайкальского УФАС России по рассмотрению сведений о недобросовестных участниках 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:

Председатель Комиссии – руководитель управления;

Члены Комиссии:

рассмотрев представленное обращение Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений в отношении Д., в связи с отказом от заключения договора аренды земельного участка № от 2017 года,

в присутствии:

Б. А.А., представителя Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края (доверенность);

Г. И.И., представителя Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края (доверенность);

Д., лица, сведения о котором направлены для включения в реестр;

Б. Е.В., заместителя начальника юридического отдела Комитета градостроительной политики Администрации городского округа «город Чита» (доверенность);

Ш. О.С., главного специалиста отдела планирования территорий Комитета градостроительной политики Администрации городского округа «город Чита» (доверенность),

А. Л.О., участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене предмета аукциона,

У С Т А Н О В И Л А

29 декабря 2017 года в адрес Забайкальского УФАС России от Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края (далее – Организатор аукциона) поступили сведения в отношении Д., признанного победителем аукциона по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером 75:32:021114:765, площадью 415 м², местоположение которого установлено: Забайкальский край, г. Чита, ул. Лазо, и отказавшегося от заключения договора аренды указанного участка.

28 октября 2015 года в адрес Организатора аукциона от Д. поступило заявление о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Чита, ул. Лазо, общей площадью 415 м², для целей реконструкции торгового центра.

Согласно заключению Управления архитектуры и градостроительства и Извещению о проведении аукциона (утв. Распоряжением Департамента государственного имущества и земельных отношений от 29.08.2017 № 3785/р) земельный участок с кадастровым номером 75:32:021114:765 находится в пределах территории, обозначенной как зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1), земельный участок непосредственно прилегает к существующему торговому объекту (к его фасаду с центральным входом). Размещение в данном месте других объектов, кроме возможной реконструкции существующего торгового объекта в части увеличения его площади, не представляется возможным в связи с требованиями технических регламентов. Максимально и минимально допустимые параметры разрешенного строительства определяются с учетом внешних и внутренних ограничений земельного участка, но не более 80% застройки участка.

Таким образом, Организатором аукциона было установлено, что единственной целью, для которой возможно предоставление спорного земельного участка, в заявленном объеме (415 м²), по договору аренды, является реконструкция объекта, находящегося на смежном участке.

Согласно пункту 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ (далее – ГрК РФ) под реконструкцией объектов капитального строительства (за исключением

линейных объектов) понимается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

29 августа 2017 года Департаментом государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края на сайте www.torgi.gov.ru было размещено извещение № 280817/17237775/01 о проведении аукциона по продаже прав на заключение договоров аренды земельных участков. Извещение содержало описание 19 лотов: земельных участков с кадастровыми номерами 75:32:040505:1164, 75:32:040362:381, 75:32:00512:5238, 75:32:040947:65, 75:32:030650:1289, 75:32:040954:216, 75:32:040504:939, 75:32:010310:269, 75:32:021114:765, 75:32:010104:32, 75:32:040904:246, 75:32:040505:4, 75:32:030161:328, 75:32:040333:1546, 75:32:040333:1627, 75:32:040953:546, 75:32:040861:60, 75:32:040861:61, 75:32:030659:297.

В соответствии с конкурсной документацией по лоту № 9 (кадастровый номер <...> :32:021114:765, площадь 415 м², местоположение: Забайкальский край, г. Чита, ул. Лазо) начальный размер годовой арендной платы составил 71 450 рублей, «шаг аукциона» – 2 144 рубля, срок аренды – 5 лет.

Согласно Протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе от 29 сентября 2017 года, до окончания указанного в извещении о проведении аукциона срока подачи заявок на участие в аукционе, по лоту № 9 поступило 2 заявки: Д. и А. Л.О., обе заявки допущены к участию.

По итогам аукциона (Протокол о результатах аукциона от 03.10.2017) Д. стал победителем, как внесший предложение о наиболее высокой цене по предмету аукциона. Цена предмета аукциона (размер годовой арендной платы земельного участка, сформированный по результатам аукциона), составляет 35 751 898 рублей.

31 октября 2017 года Организатором аукциона в адрес Д. направлен проект Договора № аренды земельного участка на территории г. Читы государственная собственность на которые не разграничена (получено 01.12.2017).

В соответствии с пунктом 17 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ), победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

На основании пункт 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.

В случае, если победитель аукциона, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, [14](#) или 20 статьи 39.12 ЗК РФ, в течение тридцати дней со дня направления им уполномоченным органом проекта указанного договора не подписали и не представили в уполномоченный орган указанный договор, уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней со дня истечения этого срока направляет сведения, предусмотренные подпунктами 1 – 3 пункта 29 статьи 39.12, в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона (пункт 30 статьи 39.12 ЗК РФ).

В обоснование отказа от заключения договора Д. на заседание Комиссии было представлено заключение Комитета градостроительной политики, из которого следует, что в соответствии с Генеральным планом городского округа «город Чита», утв. Решением Думы городского округа «город Чита» от 22.12.2011 № 282, отображающим планирование развития территории, в том числе для определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, ул. Лазо и Ярославского обозначены как магистральные улицы, также перекресток ул. Лазо и Ярославского имеет особую транспортную значимость. Согласно разработанному проекту, в районе ул. Лазо – Ярославского планируется строительство многоуровневой транспортной развязки. Таким образом, строительство объекта капитального строительства на участке невозможно.

В связи с возникшими вопросами о возможности передачи земельного участка по договору аренды, а так же его целевом назначении, Забайкальским УФАС были направлены запросы в Департамент государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края, Управление архитектуры и градостроительства и Комитет градостроительной политики.

В ответ на запрос от 18.01.2018 № 02-05-99 Комитет градостроительной политики Администрации городского округа «город Чита» пояснил, что рассматриваемый земельный участок является смежным с земельным участком с кадастровым номером 75:32:021114:503, и непосредственно прилегает к главному фасаду существующего объекта капитального строительства торгового назначения. С учетом требований пожарной безопасности, основных градостроительных и архитектурных принципов проектирования (визуальное восприятие, сформировавшаяся линия застройки, ориентация главных фасадов существующих зданий на главную

улицу), сложившаяся градостроительная ситуация не позволяет разместить в границах рассматриваемого земельного участка отдельно стоящий объект капитального строительства, с территорией для его обслуживания, обеспечения объекта подъездными путями, погрузочно-разгрузочными путями, автостоянкой. Отдельно стоящий объект в 6 метрах (минимальное расстояние) от существующего здания будет закрывать его главный фасад.

Согласно пункту 13 Письма Министерства экономического развития Российской Федерации от 28.09.2015 № Д23и-7784, закрытый перечень случаев предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов установлен статьей 39.6 ЗК РФ. Указанным перечнем не предусмотрена возможность предоставления земельного участка, без проведения торгов, для целей реконструкции здания, расположенного на соседнем участке. Следовательно, законом не предусмотрена возможность передачи участка на льготных условиях.

На момент поступления жалобы в Забайкальское УФАС подписанных экземпляров Договора от Д. не поступило, намерение заключить договор не подтверждено. На заседании Комиссии 16 января 2018 года Д. заявил, что заключать договор не намерен.

Если договор купли-продажи или договор аренды земельного участка, а в случае, предусмотренном пунктом 24 настоящей статьи, также договор о комплексном освоении территории 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 (пункт 25 статьи 39.12 ЗК РФ).

По итогам проведения аукциона участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, стала А Л.О. (35 700 442 рубля). Организатором аукциона в адрес А Л.О. направлено письмо с предложением заключить договор аренды спорного земельного участка.

Аукционная документация предполагает передачу земельного участка с кадастровым номером 75:32:021114:765 по договору аренды в целях реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на соседнем участке. В случае реконструкции такого объекта в соответствии с пунктом 6 части 7 статьи 51 ГрК РФ к заявлению о выдаче разрешения на строительство прилагается согласие всех правообладателей объекта капитального строительства.

На заседании Комиссии было установлено, что торговый центр (предполагаемый объект реконструкции) принадлежит 5 собственникам (в том числе Д.). А Л.О. в число этих собственников не входит. Д. пояснил, что

собственники возражают против реконструкции объекта иным лицом (не являющимся собственником торгового помещения).

Таким образом, у Организатора аукциона отсутствовали основания для отказа в принятии заявления о проведении аукциона или передаче земельного участка без проведения конкурсных процедур. Иной возможности получения участка для реконструкции, кроме участия и победы в аукционе путем предложения наибольшей цены за предмет аукциона, у Д. не имеется. В сложившейся ситуации возможно необоснованное завышение цены за предмет аукциона и невозможность использования земельного участка по назначению (согласно цели аукциона) в случае победы лица, не являющегося собственником или арендатором смежного земельного участка, следовательно, цель аукциона не может быть достигнута.

Исходя из изложенного, руководствуясь 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, утвержденного приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15, Комиссия

Р Е Ш И Л А:

Сведения, представленные Департаментом государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края в отношении Д. 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 связи с односторонним отказом от заключения договора аренды земельного участка № от 2017 года, не включать.

Решение, принятое Комиссией по результатам рассмотрения сведений может быть обжаловано в судебном порядке.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии: