

## РЕШЕНИЕ 054/10/39.12-2754/2023

25 декабря 2023 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) по рассмотрению обращений о включении сведений 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 составе:

<...>

рассмотрев посредством ВКС представленные департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска (вх. № 23802-ЭП/23 от 14.12.2023 года) материалы о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о <...>, являющемся победителем аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (лот № 2 - земельный участок с кадастровым номером <...>, сообщение в ГИС Торги № 21000008240000000181), и уклонившимся от заключения договора,

в присутствии представителей департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска – <...> представитель по доверенности от 09.11.2023 г. № 31/Д-231), <...> (представитель по доверенности от 18.12.2023 г. № 31/Д-238),

в присутствии представителя <...> – <...> (представитель по доверенности от 21.12.2023 г.),

### УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступило обращение департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска, содержащее основания для внесения сведений о <...> 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, предусмотренный пунктом 34 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

### **Сведения о лице, в отношении которого принимается решение о включении в реестр недобросовестных участников аукциона:**

1. <...>.

2. Место жительства: страна – Россия

почтовый индекс – <...>

наименование единицы административно-территориального деления страны,

муниципального образования, населенного пункта, улицы, номер дома (владения), корпуса (строения) и офиса – Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станиславского, д. 34, кв. 43.

3. Идентификационный номер налогоплательщика: 540350591172.

4. Дата проведения аукциона – 26.10.2023 года.

**<...>представил следующие пояснения на обращение администрации Коченевского района Новосибирской области.**

<...> является победителем торгов в форме аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, адрес земельного участка (местоположение): г. Новосибирск, Октябрьский район, Гусинобродское шоссе, 66/1.

В соответствии с извещением о проведении аукционов в электронной форме 26 октября 2023 года на право заключения договоров аренды земельных участков для строительства, договор аренды земельного участка заключается с победителем аукциона или с единственным принявшим участие в аукционе его участником не позднее чем через тридцать дней со дня направления ему организатором аукциона проекта договора аренды земельного участка.

Истечение срока, установленного для подписания договора, приходится на 08 декабря 2023 г.

<...>, был вынужден отказаться от заключения договора в связи с тем, что участникам аукциона достоверная и полная информация о земельном участке предоставлена не была.

В соответствии с ч. 3 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются при обязательном получении информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

В соответствии с ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

- в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

- земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона;

- земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения.

В соответствии с ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении аукциона 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, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Согласно представленного организатором торгов градостроительного плана земельного участка, на нем обозначено место допустимого размещения объекта (два контура), минимальный процент застройки.

Также согласно указанного документа, указаны сведения о возможности подключения к сетям водоснабжения и водоотведения (МУП г. Новосибирска «Горводоканал»).

Однако в связи с обращением в МУП г. Новосибирска «Горводоканал» по вопросу выдачи технических условий, выяснилось, что выдача технических условий для строительства согласно имеющегося градостроительного плана невозможна, так как большая часть земельного участка фактически находится в охранной зоне спроектированной водопроводной трубы.

В сравнении с обозначенным в градостроительном плане местом допустимого размещения объекта фактически остается немногим более 300 м кв., всего около 15 % всей площади участка, что также не соответствует обозначенным в градостроительном плане земельного участка параметрам строительства (минимальный процент застройки).

Учитывая изложенное, земельный участок, предложенный в аренду, не соответствует заявленным параметрам и характеристикам.

В связи с указанными обстоятельствами, <...> обратился в Департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска, что подтверждается прилагаемой копией заявления с отметкой о получении, однако до настоящего

времени ответ не получен.

**Рассмотрев представленные документы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.**

21.09.2023 организатор торгов департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска разместил в ГИС Торги извещение № 21000008240000000181 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (лот № 2 - земельный участок с кадастровым номером <...>, сообщение в ГИС Торги № 21000008240000000181).

Дата и время начала подачи заявок - 22.09.2023 00:00 (МСК+4).

Дата и время окончания подачи заявок - 23.10.2023 11:00 (МСК+4).

Дата рассмотрения заявок - 24.10.2023.

Дата и время начала проведения аукциона - 26.10.2023 09:00 (МСК+4).

Согласно п. 9 протокола о результатах аукционов № U21000008240000000181-3 от 26.10.2023, по лоту № 2 (з/у с к/н <...>) победителем рассматриваемого аукциона признан <...> с предложением 16 137 000,00 руб.

В соответствии с п. 11 ст. 39.13 ЗК РФ по результатам проведения электронного аукциона не допускается заключение договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договора аренды такого участка ранее чем через десять дней со дня размещения протокола рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе в случае, если электронный аукцион признан несостоявшимся, либо протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте.

Уполномоченный орган обязан в течение пяти дней со дня истечения срока, предусмотренного п. 11 ст. 39.13 ЗК РФ, направить победителю электронного аукциона или иным лицам, с которыми в соответствии с п. 13, 14, 20 и 25 ст. 39.12 ЗК РФ заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, подписанный проект договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо подписанный проект договора аренды такого участка (п. 12 ст. 39.13 ЗК РФ).

По результатам проведения электронного аукциона договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора (п. 13 ст. 39.13 ЗК РФ).

Согласно информации с сайта <...> 11.09.2023 года администрация Коченевского района Новосибирской области подписала проект договора и направила через электронную площадку ООО «РТС-тендер» проект договора <...> для подписания. Договор должен был быть подписан <...> в течение 30 дней со дня направления проекта договора аренды земельного участка.

В установленное время <...> договор подписан не был. На заседание Комиссии

Новосибирского УФАС России <...>, надлежащим образом извещенный о времени и месте заседания комиссии, не явился (по ВКС не подключился), участие представителя не обеспечил, ходатайств, пояснений не представил.

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 ст. 39.12 ЗК РФ, в течение тридцати дней со дня направления им уполномоченным органом проекта указанного договора, а в случае, предусмотренном п. 24 ст. 39.12 ЗК РФ, 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 п. 29 ст. 39.12 ЗК РФ, в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона (п. 30 ст. 39.12 ЗК РФ).

Таким образом, согласно данной норме, победитель аукциона признается уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка в случае, если в сроки, предусмотренные ст. 39.12 ЗК РФ, он не подписал и не представил уполномоченному органу проект договора аренды земельного участка.

Протоколом от 13.12.2023 об уклонении победителя аукциона в электронной форме от заключения договора аренды земельного участка для строительства площадью 2539 кв. м с кадастровым номером <...>, расположенного по адресу: город Новосибирск, Октябрьский район, Гусинобродское шоссе, 66/1, победитель аукциона <...> был признан уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>.

Порядок ведения реестра недобросовестных участников аукциона, 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 (п. 34 ст. 39.12 ЗК РФ).

В целях реализации названного пункта приказом руководителя ФАС России от 14.04.2015 № 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 – Порядок ведения реестра).

В рамках осуществления указанной функции при уклонении участников аукциона от заключения договоров по продаже земельного участка по результатам аукционов территориальный орган Федеральной антимонопольной службы России осуществляет проверку фактов уклонения участников аукционов на право заключения договоров продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в зависимости от действий, совершенных участниками аукциона при заключении договоров, и принимает решения о включении или не включении сведений об участниках в реестр недобросовестных

участников аукциона.

Включение сведений о лице в Реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, по существу является санкцией за недобросовестное поведение участников аукционов, выражающееся в неправомерном нарушении положений ЗК РФ.

Данный вывод согласуется с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 30.07.2001 № 13-П, постановлении 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 конституционного 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.

Нарушение участником закупки своих обязательств по подписанию договора при отсутствии у него умышленного, виновного и недобросовестного намерения уклониться от его заключения не может являться основанием для включения сведений о таком лице в реестр недобросовестных поставщиков.

Согласно пояснениям<...>, до 08.12.2023 года им не был подписан договор аренды земельного участка № 136363Т по следующим причинам.

<...>, был вынужден отказаться от заключения договора в связи с тем, что участникам аукциона достоверная и полная информация о земельном участке предоставлена не была.

В соответствии с ч. 3 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются при обязательном получении информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

В соответствии с ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

- в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

- земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона;

- земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения.

В соответствии с ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении аукциона 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, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Согласно представленного организатором торгов градостроительного плана земельного участка, на нем обозначено место допустимого размещения объекта (два контура), минимальный процент застройки.

Также согласно указанного документа, указаны сведения о возможности подключения к сетям водоснабжения и водоотведения (МУП г. Новосибирска «Горводоканал»).

Однако в связи с обращением в МУП г. Новосибирска «Горводоканал» по вопросу выдачи технических условий, выяснилось, что выдача технических условий для строительства согласно имеющегося градостроительного плана невозможна, так как большая часть земельного участка фактически находится в охранной зоне спроектированной водопроводной трубы.

В сравнении с обозначенным в градостроительном плане местом допустимого размещения объекта фактически остается немногим более 300 м кв., всего около 15 % всей площади участка, что также не соответствует обозначенным в градостроительном плане земельного участка параметрам строительства (минимальный процент застройки).

Учитывая изложенное, земельный участок, предложенный в аренду, не соответствует заявленным параметрам и характеристикам.

В связи с указанными обстоятельствами, <...> обратился в Департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска, что подтверждается отметкой о получении, однако до настоящего времени ответ не получен.

В ходе рассмотрения указанного обращения департамента, представителями департамента указанная информация опровергнута не была.

В связи с изложенным, Комиссия Новосибирского УФАС России считает, что в действиях <...> отсутствует умышленное уклонение от заключения договора аренды.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь пунктом 27 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 5.3.4.(1) Положения о ФАС России, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 года № 331, Приказом ФАС России от 14.04.2015 года № 247/15,

#### **РЕШИЛА:**

Отказать во внесении сведений о <...> (<...>) 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, предусмотренный пунктом 34 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.