

Организатор торгов –
МКУ «АЗУТП» г. Ярославля

"..."

**Лицо, уклонившееся от заключения
договора –**

"..."

Решение по делу
№ 076/10/5-1112/2023

12 октября 2023 года
Ярославль

г.

(изготовлено в полном объеме 17.10.2023)

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

Председатель Комиссии – и.о. заместителя руководителя Управления Охинцева С.Н., члены Комиссии – ведущий эксперт отдела контроля закупок – Хлынина Я.В., специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы – Колосова А.С.,

с участием:

от МКУ «АЗУТП» - "...",

"..."(до перерыва);

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 76:23:010801:1338,

у с т а н о в и л а:

В Ярославское Межрегиональное УФАС России поступило обращение (**вх. № 12946/23 от 22.09.2023**) Муниципального казенного учреждения «Агентство по аренде земельных участков, организации торгов и приватизации муниципального жилищного фонда» о включении в реестр недобросовестных участников аукциона "..." в связи с уклонением лица от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 76:23:010801:1338, расположенного по адресу: Ярославская обл., г. Ярославль, Тутаевское шоссе, земельный участок 106.

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

10.07.2023 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru, а также на сайте электронной торговой площадки АО «Сбербанк-АСТ» объявлен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 76:23:010801:1338 (извещение № 21000021550000000201).

Дата окончания приема заявок – 04.08.2023.

На участие аукционе было подано десять заявок.

На основании Протокола № 159 от 09.08.2023 победителем аукциона был признан участник – "...", предложивший наибольшую цену за земельный участок (3 238 691,00 (три миллиона двести тридцать восемь тысяч шестьсот девяносто один рубль).

Исходя из пункта 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, 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.

В соответствии с пунктом 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации "... " 21.08.2023 г посредством электронной торговой площадки АО «Сбербанк-АСТ» направлен проект договора аренды земельного участка для его подписания.

Согласно пункту 30 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации 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 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.

В установленный пунктом 30 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации срок (до 20.09.2023) "... " не направила посредством электронной торговой площадки подписанный договор аренды земельного участка.

Протоколом № 2/2023 от 21.09.2023 "... " признана уклонившейся от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 76:23:010801:1338.

"..." на заседании Комиссии антимонопольного органа пояснила, что договор с ее стороны не был подписан ввиду следующего:

- (1) на участке отсутствует возможность подключения к городским электросетям;
- (2) в аукционной документации неверно указан адрес объекта, являющегося предметом аукциона.

Комиссия антимонопольного органа критически относится к данной позиции в виду нижеследующего.

- (1) Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения в том числе, 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).

В составе аукционной документации МКУ «Агентство по АЗУТП» представлено (размещено на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru.) два письма ПАО «Россети Центр» (письмо от 16.12.2021 № ЯР/р-19-6/2703; письмо от 28.12.2021 № ЯР/р-19-6/2818), а также письмо Департамента городского хозяйства (письмо от 30.12.2021 № 01-07/13463), из содержания которых однозначным образом следует, что по указанному адресу (Ярославская обл., г. Ярославль, Дзержинский район, Тутаевское шоссе, в районе № 10) в районе действия нормативных расстояний объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих РЭС 1 категории «Ярославская городская электросеть» филиала ПАО «МРСК Центра»-«Ярэнерго», сети отсутствуют.

Чернышова Т.В., принимая решение об участии в процедуре рассматриваемого аукциона и подавая соответствующую заявку, подтвердила свою осведомленность об имеющихся условиях аукциона и о его предмете, и, соответственно, согласилась с последними.

Таким образом, Чернышовой Т.В. при должной степени осмотрительности и внимательности заблаговременно (*еще на этапе подачи заявок*), учитывая имеющийся в распоряжении потенциальных участников аукциона существенный срок для подачи заявок (*25 дней*), известно было об отсутствии на данном земельном участке электросетей ПАО «МРСК Центра» - «Ярэнерго».

Чернышова Т.В. на заседании Комиссии антимонопольного органа также пояснила, что на этапе подачи заявки обращалась в ПАО «МРСК Центра» - «Ярэнерго», где ее заверили о возможности технологического присоединения энергопринимающих устройств, расположенных по адресу: г. Ярославль, Тутаевское шоссе, 10б.

Вместе с тем, доказательств наличия указанных обстоятельств (*обращение Чернышовой Т.В. в ПАО «МРСК Центра» - «Ярэнерго»; ответ на соответствующее обращение*) в материалы дела представлено не было.

Антимонопольный орган с целью получения дополнительной информации

направил запрос в филиал ПАО «Россети Центр» - «Ярэнерго» (исх. № СО/177/23 от 09.10.2023), касающийся обращения Чернышовой Т.В. к последнему с вопросом о возможности подключения спорного земельного участка к электросетям.

Ярославским Межрегиональным УФАС России получен ответ (вх. № 430-ЭП/23 от 10.10.2023), согласно которому заявки на технологическое присоединение от Чернышовой Т.В. по указанному в запросе адресу не поступали.

(2) Относительно довода Чернышовой Т.В. о неверном указании в извещении адреса объекта, являющегося предметом аукциона, установлено следующее.

В Извещении о проведении аукциона содержатся сведения о кадастровом номере земельного участка, а также выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Кадастровый номер участка и адрес участка имеют однозначное взаимное соответствие.

Таким образом, антимонопольный орган полагает, что в составе документов о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 76:23:010801:1338, расположенного по адресу: Ярославская обл., г. Ярославль, Тутаевское шоссе, земельный участок 10б, имеется все необходимая информация, исходя из которой однозначным образом можно определить предмет аукциона (*в том числе местоположение, площадь и кадастровый номер земельного участка*).

Дополнительно антимонопольный орган отмечает следующее.

До окончания срока подачи заявок на участие в соответствующем аукционе у Чернышовой Т.В. имелось право на обжалование соответствующих положений документации, предусмотренное частью 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Так, согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Соответственно, Чернышова Т.В., в случае несогласия с положениями документации, в том числе при невозможности определения адреса месторасположения земельного участка имела право (исходя из позиции должна была), до окончания срока подачи заявок, подать жалобу в

антимонопольный орган.

Вместе с тем, принимая решение об участии в процедуре аукциона и подавая соответствующую заявку лицо несет риск наступления неблагоприятных для него последствий, в случае совершения им действий (бездействия) противоречащих требованиям законодательства, в том числе, приведших к невозможности заключения договора с этим лицом как признанного победителем аукциона; при этом такими действиями (бездействием) не соблюдаются права организатора торгов относительно условий (выявленных им как лучшие).

Начальная цена – 188 691 руб.

Цена, предложенная победителем аукциона – 3 238 691 руб.

Обстоятельств, объективно препятствующих осуществлению необходимых действий для заключения договора, а также свидетельствующих о наличии непреодолимых препятствий для их совершения по причинам, не зависящим от Чернышовой Т.В., Комиссия не установила.

Вина участника аукциона может выражаться не только в форме умысла (при совершении противоправных действий - участник предвидел возможность наступления общественно опасных последствий, имел намерение их наступления или не имел, но сознательно допускал негативные последствия либо относился к ним безразлично), но и в форме неосторожности, то есть при совершении действий участник предвидел возможность наступления негативных последствий, но без достаточных к тому оснований самонадеянно рассчитывал на их предотвращение либо вообще их не предвидел, хотя при необходимой внимательности и предусмотрительности должен был и мог предвидеть эти последствия.

Комиссия полагает, что в данном случае усматривается пренебрежительное отношение участника аукциона к предусмотренной законодательством и принятой им на себя обязанности по подписанию договора.

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.

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).

В рассматриваемой ситуации недобросовестное поведение Чернышовой Т.В., по мнению Комиссии, усматривается в бездействии участника, выраженном неподписании договора аренды земельного участка.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о том, что в представленных Муниципальным казенным учреждением «Агентство по аренде земельных участков, организации торгов и приватизации муниципального жилищного фонда» сведений, фактов и доказательств достаточно для включения Чернышовой Татьяны Владимировны (ИНН 440500815054) в реестр недобросовестных участников аукциона.

На основании изложенного, руководствуясь ЗК РФ, Приказом ФАС России от 14.04.2015 N 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

р е ш и л а:

включить 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 муниципальной или государственной собственности, сведения, представленные Муниципальным казенным учреждением «Агентство по аренде земельных участков, организации торгов и приватизации муниципального жилищного фонда», в отношении Чернышовой Татьяны Владимировны (адрес регистрации: г. Ярославль, ул. Космонавтов, д. 21, кв. 58; ИНН 440500815054; дата проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 76:23:010801:1338 – 09.08.2023).

Председатель Комиссии
Охинцева

С.Н.

Члены Комиссии
Хлынина

Я.В.

А.С. Колосова