

РЕШЕНИЕ № 067/10/5-436/2020

о включении сведений о <...> в реестр

недобросовестных участников аукционов в отношении земельных участков

16 октября 2020 года
Смоленск

г.

Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров по правилам, предусмотренным статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

<...>

<...>

<...>,

в отсутствие представителей Организатора торгов – Администрации МО «Дорогобужский район» Смоленской области в лице Комитета по имущественным и земельным правоотношениям Администрации МО «Дорогобужский район» Смоленской области и Ответчика – <...>., уведомлённых надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения обращения – о дистанционном порядке его рассмотрения, при этом от Организатора торгов и Ответчика поступили ходатайства о рассмотрении обращения без их участия,

в целях осуществления возложенных на Комиссию полномочий по рассмотрению обращений о внесении 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 сведений 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 пунктами 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту ЗК РФ), и которые уклонились от их заключения, направляемых территориальными органами федеральных органов исполнительной власти, органами исполнительной власти Смоленской области, органами местного самоуправления в порядке, установленном Приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 (далее – Приказ 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» (далее также Порядок),

рассмотрев обращение Администрации МО «Дорогобужский район» Смоленской области в лице Комитета по имущественным и земельным правоотношениям Администрации МО «Дорогобужский район» Смоленской области

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Смоленской области 18.09.2020 поступило обращение Администрации МО «Дорогобужский район» Смоленской области в лице Комитета по имущественным и земельным правоотношениям, который при осуществлении рассматриваемого аукциона действовал от имени Администрации и осуществлял её функции (далее – Организатор торгов) о включении 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 (далее – Реестр), сведений о <...> - победителе аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, из категории земель населенных пунктов, площадью 8667 кв.м с кадастровым номером 67:06:0000000:992, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Дорогобуж развилка дорог г. Дорогобуж – пгт. Верхнеднепровский и г. Дорогобуж – г. Сафоново, с разрешенным видом использования – под объекты технического и инженерного обеспечения совместно со

вспомогательным видом разрешенного использования объекты дорожного сервиса (лот № 1) (извещение № 25620/6255229/02 размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов по адресу torgi.gov.ru), в связи с его уклонением от заключения договора аренды земельного участка.

Уведомлением исх. № 4339/03 от 22.09.2020 рассмотрение указанного обращения было назначено на 02.10.2020 в 10 часов 00 минут.

К моменту рассмотрения обращения <...> представил письменные пояснения по факту включения его в реестр недобросовестных участников аукциона.

02.10.2020 в ходе рассмотрения данного обращения по существу, Комиссией Смоленского УФАС России с целью получения дополнительной информации, на основании пункта 11 Порядка, было принято решение об отложении рассмотрения обращения до 10.00 16.10.2020. Соответствующее уведомление (исх. № 4423/03 от 02.10.2020) было направлено Организатору торгов и Ответчику.

Комиссия, изучив материалы по обращению и письменные пояснения Ответчика, установила следующее.

Извещение № 250620/6255229/02 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 67:06:0000000:992 размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru 25.06.2020.

В составе аукциона объявлено 4 лота.

Начальная цена лота № 1 составила 49 395 руб., «шаг» аукциона - 1 481,85руб., размер задатка – 9 879 руб.

Дата начала приема заявок 25.06.2020.

Дата окончания приема заявок 21.07.2020.

Дата и время проведения аукциона 27.07.2020, 11:00.

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 24.07.2020 на участие в аукционе было подано 3 заявки от следующих участников:

- <...>;

- <...>;

- <...>.

Все лица, подавшие заявки, были допущены к участию в аукционе и признаны участниками аукциона.

В соответствии с протоколом № 12 о результатах открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности от 27.07.2020 победителем аукциона был признан <...> с предложением о цене предмета аукциона 3 007 167 руб.

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.

Согласно пункту 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.

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 от недобросовестных действий участников (исполнителей).

Основанием для включения в реестр недобросовестных участников

аукциона является уклонение лица от заключения договора или от исполнения условий договора, которое предполагает его недобросовестное поведение, совершение им умышленных действий (бездействия) в противоречие требованиям статьи 39.12 ЗК РФ, в том числе приведшее к невозможности заключения договора с этим лицом как с лицом, признанным победителем аукциона, и нарушающее права организатора аукциона относительно условий (выявленных им как лучшие) и срока исполнения договора, при условии соблюдения организатором аукциона порядка проведения аукциона, установленного статьей 39.12 ЗК РФ.

Комиссией Смоленского УФАС России установлено, что согласно «Журналу выдачи проектов договоров аренды земельного участка» 05.08.2020 Киселеву А.Е. был передан под роспись проект договора аренды земельного участка.

24.08.2020 путем подачи заявления в Администрацию МО «Дорогобужский район» Смоленской области Ответчик отказался от заключения договора аренды рассматриваемого земельного участка.

Из вышеуказанного заявления <...> следует, что он отказывается от заключения рассматриваемого договора аренды ввиду обнаруженных недостатков земельного участка, а именно высокое расположение грунтовых вод.

В своих письменных пояснениях в адрес Смоленского УФАС России Ответчик также указал на следующие причины отказа от заключения вышеуказанного договора аренды:

1) грунтовые воды на данном земельном участке располагаются близко к поверхности, что затрудняет строительство запланированного объекта с подвальным помещением;

2) через рассматриваемый земельный участок проходит газопровод высокого давления, который имеет свои охранные зоны, в связи с чем, уменьшается площадь участка пригодная для эксплуатации. При этом информации об ограничениях на данный земельный участок в аукционной документации отражено не было.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК 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 технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории).

Комиссией установлено, что в вышеуказанном извещении по лоту №1 Организатором торгов в части ограничений использования или обременений спорного земельного участка указана следующая информация: земельный участок расположен в зонах санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения (номера зон 67.06-6.406, 67.06-6.414).

С целью полного и всестороннего рассмотрения Обращения Смоленским УФАС России у Организатора торгов, АО «Газпром газораспределение Смоленск» была запрошена информация о том, проходит ли по земельному участку с кадастровым №67:06:0000000:992 или рядом с указанным земельным участком газораспределительные сети и включает ли охранная зона газораспределительной сети данный земельный участок (часть).

В своем ответе на запрос Смоленского УФАС России Организатор торгов указал, что согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданной филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Смоленской области, в пределах земельного участка с кадастровым номером 67:06:0000000:992 отсутствуют объекты, а также не установлена охранная зона газораспределительных сетей. При этом по неофициальной информации, полученной 05.10.2020 от сотрудников филиала АО «Газпром газораспределение Смоленск», по земельному участку с кадастровым номером 67:06:0000000:992 проходит газопровод высокого давления.

В тоже время, согласно официальной информации, представленной АО «Газпром газораспределение Смоленск» (письмо от 14.10.2020 №2-1-14/1726) в районе расположения вышеуказанного земельного участка проходит газопровод высокого давления Ø 63 мм расположенный параллельно ул. Чистякова в г. Дорогобуж, который предназначен для осуществления газоснабжением природным газом административных зданий, расположенных по адресу: Смоленская область, г. Дорогобуж, пер. Строителей, д. 27. Информация о границах охранной зоны газораспределительной сети отсутствует.

Комиссией Смоленского УФАС России также установлено, что согласно данным Публичной кадастровой карты участок с кадастровым номером 67:06:0000000:992 какими-либо границами охранных зон объектов газораспределительной сети не обременён.

С учетом вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу, что утверждение Ответчика о том, что через участок с кадастровым номером 67:06:0000000:992 проходит газопровод высокого давления и он обременен границами охранных зон объектов газораспределительной сети не нашло своего подтверждения.

При этом довод Ответчика о том, что высокое расположение грунтовых вод на рассматриваемом земельном участке привело к отказу от заключения договора аренды, не принимается Комиссией Смоленского УФАС России так как указанные обстоятельства не могут служить правомерным основанием по отказу от заключения договора аренды, ввиду следующего.

Земельный Кодекс Российской Федерации, устанавливая порядок подготовки и организации аукционов по продаже либо на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не требует от организатора торгов проводить предварительные геодезические работы с целью уточнения расположения грунтовых вод на территории земельного участка, а также не содержит в качестве причины отказа от заключения договора аренды близкое расположение грунтовых вод к поверхности участка.

По мнению Комиссии Смоленского УФАС России участие лица в открытых аукционах, подача заявки на участие в торгах предполагает под собой наличие у участника открытого аукциона не только прав, но и обязанностей.

При этом, участник аукциона, принимая решение об участии в торгах, подавая соответствующую заявку, а в дальнейшем непосредственно приняв участие в процедуре аукциона, подавая ценовые предложения,

несет риск наступления неблагоприятных для него последствий, в том числе в случае признания его победителем аукциона, а также в случае неподписания в установленные сроки договора и тем самым уклонения участника от заключения договора аренды земельного участка.

подавая заявку на участие в аукционе, участник соглашается с условиями, а также процедурой проведения торгов, порядком заключения договора.

Поведение участника аукциона <...> по отказу от заключения договора аренды земельного участка по вышеуказанным торгам следует рассматривать как недобросовестное.

Изучив материалы по обращению Администрации МО «Дорогобужский район» Смоленской области, Комиссия Смоленского УФАС России пришла к выводу о наличии оснований для включения сведений о <...> в реестр недобросовестных участников аукциона.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 39.12 ЗК РФ, приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15, Комиссия Смоленского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. 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 государственной или муниципальной собственности сведения, представленные организатором торгов - Администрацией муниципального образования «Дорогобужский район» Смоленской области о <...> – победителе аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, из категории земель населенных пунктов, площадью 8667 кв.м с кадастровым номером 67:06:0000000:992, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Дорогобуж развилка дорог г. Дорогобуж – пгт. Верхнеднепровский и г. Дорогобуж – г. Сафоново, с разрешенным видом использования – под объекты технического и инженерного обеспечения совместно со вспомогательным видом разрешенного использования объекты дорожного сервиса (лот № 1) (извещение № 25620/6255229/02 размещено на официальном сайте Российской Федерации для

размещения информации о проведении торгов по адресу torgi.gov.ru).

2. Датой включения в реестр сведений о <...> считать дату размещения сведений о нем на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru.

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