

<...>

РЕШЕНИЕ

по делу № 022/10/39.12-4/2024

Резолютивная часть решения оглашена 30 января 2024 г. Барнаул

В полном объеме решение изготовлено 02 февраля 2024

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению обращений 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, направленных в соответствии с приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

<...> – заместителя руководителя управления – начальника отдела контроля закупок,

Членов Комиссии:

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти,

с участием представителей:

от заявителя – комитета по управлению муниципальным имуществом администрации г.Алейска Алтайского края (ИНН 2201008109, ОГРН 1082201000837) – <...> (по доверенности), <...> (по доверенности), участие

обеспечено путем ВКС,

от победителя – <...>– лично,

рассмотрев обращение комитета по управлению муниципальным имуществом администрации г. Алейска Алтайского края о включении в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (исх. № 544 от 29.12.2023) победителя аукциона № 21000020060000000040 – <...>, уклонившегося от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 22:62:021303:463, местоположение: Российская Федерация, Алтайский край, г. Алейск, пер. Ульяновский, 39, площадью 1045 кв. м разрешенное использование: Магазины (код 4.4),

УСТАНОВИЛА:

<...>(далее – заявитель), в соответствии со статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, приказом 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 требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения введения данного реестра», <...>представило в управление Федеральной антимонопольной службы России по Алтайскому краю сведения в отношении <...>для включения в Реестр недобросовестных участников аукциона.

УФАС по Алтайскому краю рассмотрение обращения о внесении в Реестр назначено на 18.01.2024.

Представители заявителя настаивали на включении <...> в реестр недобросовестных участников аукциона.

На заседании Комиссии УФАС <...> пояснил, что отказался от подписания договора по следующим причинам: на земельном участке находится фундамент, строительные конструкции, гараж, при этом извещение о проведении аукциона данную информацию не содержало; отсутствует возможность обеспечения объекта капитального строительства услугами теплоснабжения; отсутствует возможность обеспечить объект капитального строительства услугами снабжения электрической энергией с мощностью, достаточной для использования

земельного участка по назначению – магазины.

В связи с необходимостью получения дополнительных документов, рассмотрение обращения было отложено до 14 часов 00 минут 30.01.2024г.

На заседании Комиссии УФАС 30.01.2024 представители заявителя пояснили, что согласно акту визуального осмотра земельного участка с кадастровым номером 22:62:021303:463, местоположение: Российская Федерация, Алтайский край, г. Алейск, пер. Ульяновский, 39 на земельном участке находится строительная конструкция, возведенная из бетонных блоков с надстроенными рядами кирпичной кладки. Информация в извещении о наличии сооружения не была указана организатором торгов в связи с тем, что данная конструкция не является объектом незавершенного строительства и согласно сведениям из ЕГРН не стоит на кадастровом учете, правопритязаний иных лиц не имеется.

<...> на заседании Комиссии УФАС пояснил, что наличие на земельном участке фундамента, строительных конструкций влечет необходимость дополнительных финансовых затрат для подготовки земельного участка к строительству.

Заслушав доводы сторон, изучив имеющиеся документы и материалы, Комиссия УФАС установила.

29.09.2023 на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> размещено извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды № [21000020060000000040](#), лот №1: земельный участок, формируемый из земель населенных пунктов с кадастровым номером 22:62:021303:463, местоположение: Российская Федерация, Алтайский край, г. Алейск, пер. Ульяновский, 39, площадью 1045 кв. м. Разрешенное использование: Магазины (код 4.4).

Начальная цена - 26 919,01 руб.

Итоговая цена - 729 504,91 руб.

Шаг аукциона - 807 ,57 руб. (3,00 %)

Дата и время начала подачи заявок - 02.10.2023 08:00 (МСК+4).

Дата и время окончания подачи заявок - 02.11.2023 17:00 (МСК+4).

Дата проведения торгов - 07.11.2023 08:00 (МСК+4).

Характеристики лота:

Вид разрешённого использования земельного участка - Магазины.

Кадастровый номер земельного участка - 22:62:021303:463.

Площадь земельного участка - 1 045 м².

Технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: возможность подключения к электрическим сетям АО «СК Алтайкрайэнерго» имеется. В зависимости от запрашиваемой мощности: либо от существующих объектов электросетевого хозяйства АО «СК Алтайкрайэнерго» от имеющихся сетей до границ земельного участка.

Объект капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 22:62:021303:463, местоположение: Российская Федерация, Алтайский край, г. Алейск, пер. Ульяновский, 39, имеет возможность технологического присоединения к централизованным сетям водоснабжения г. Алейска от существующего водопроводного колодца расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Алейск, пер. Ульяновский, 52-54. Водоотведение предусмотрено в выгребную яму.

Согласно протоколу о результатах аукциона от 08.11.2023 победителем признан <...>.

21.11.2023 победителю был направлен проект договора аренды земельного участка в электронном виде посредством ЭТП. В течение тридцати дней, со дня направления победителю аукциона проекта договора аренды земельного участка, <...> договор аренды не подписал.

26.12.2023 составлен акт об уклонении участника от заключения договора аренды земельного участка по извещению № 210000200060000000040, согласно которому аукционная комиссия решила согласно п. 27 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации признать <...> уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 22:62:021303:463.

Пунктом 20 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, 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.

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 (п. 30 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации).

Приказом ФАС России от 14.04.2015 N 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 участника аукциона от заключения договора аренды земельного участка по результатам аукциона территориальный орган ФАС России осуществляет проверку фактов уклонения участника аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в зависимости от действий, совершенных участником аукциона при заключении договора, и принимает решения о включении или не включении сведений об участнике в реестр недобросовестных участников аукциона.

Включение сведений о лице в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по

существу является санкцией за недобросовестное поведение участника аукциона, выражающееся в неправомерном нарушении положений ЗК РФ.

В соответствии с позицией Конституционного Суда РФ (от 30.07.2001 N 13-П и от 21.11.2002 N 15-П), имеющей универсальный характер, 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 конституционно защищаемым целям и ценностям, исключать возможность их произвольного истолкования и применения.

Таким образом, при рассмотрении вопроса о признании участника аукциона уклонившимся от заключения договоров аренды земельного участка, уполномоченный орган исполнительной власти не должен ограничиваться формальным установлением факта нарушения Земельного кодекса РФ, и обязан всесторонне исследовать все обстоятельства дела, дав оценку существенности нарушения, степени вины участника, ущерб, нанесенному государственному заказчику.

В соответствии с [пунктом 8 части 8 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со [статьей 39.36](#) настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные [частью 11 статьи 55.32](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно [пп. 4 п. 21 ст. 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации 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).

Исходя из вышеуказанного следует, что указанные в [подпункте 8 пункта 8 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, расположенные на земельном участке, должны относиться к объектам капитального строительства (недвижимое имущество), и факт их нахождения на земельном участке должен быть подтвержден документально.

В заседание Комиссии УФАС документы, подтверждающие нахождение на земельном участке с кадастровым номером 22:62:021303:463 объектов капитального строительства (недвижимое имущество), принадлежащих гражданам или юридическим лицам, не представлены.

Однако, на заседании Комиссии УФАС установлено и не оспаривается заявителем, что на земельном участке с кадастровым номером 210000200060000000040 находится строительная конструкция, возведенная из бетонных блоков с надстроенными рядами кирпичной кладки (акт визуального осмотра земельного участка от 25.01.2024, представлен заявителем), при этом в извещении данная информация не отражена.

Таким образом, победителю аукциона не было известно о наличии данной строительной конструкции на вышеуказанном земельном участке. Информация о земельном участке, которой располагал победитель до признания его победителем торгов, отличалась от информации о земельном участке, которую он получило после доступа к земельному участку. При наличии у участника торгов (победителя) информации о действительном состоянии земельного участка, нахождении на нем объектов, о которых победитель не предполагал, последний возможно избрало бы иную тактику: либо неучастие в торгах,

либо иное предложение о цене договора в ходе торгов, с учетом предстоящих расходов по приведению земельного участка в пригодное для целевого использования состояние. Иное ценовое предложение победителя могло иметь в результате иные результаты торгов.

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

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 34 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и приказом Федеральной антимонопольной службы от 14.04.2015 г. № 247/15,

РЕШИЛА:

1. Сведения, представленные комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации г. Алейска Алтайского края в отношении <...>, не включать 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.

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

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

2024-981