РЕШЕНИЕ № 1031/18

Комиссия Управления ФАС по Иркутской области по контролю соблюдения законодательства о закупках, торгах, порядке заключения договоров, порядке осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (далее - Комиссия), в составе:

Председателя Комиссии: <….>;

Членов Комиссии: <….>; <….>;

при участии представителя организатора торгов <….> (доверенность), участника аукциона-лица, в отношении которого подано обращение гр. Г. ;

УСТАНОВИЛА:

В Управление ФАС по Иркутской области поступило обращение Министерства имущественных отношений Иркутской области (далее министерство) о включении в реестр сведений о недобросовестных участниках аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в отношении гр, Г., в связи с уклонением от заключения (подписания) договора аренды земельного участка расположенного по адресу: Иркутская обл., Иркутский р-он, р.п. Маркова, мкр. Изумрудный, ул. Центральная, 78-а, площадью 1547 кв.м. с кадастровым номером: 38:06:010301:1865, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство), расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами, сроком на 20 лет.
гр. Г. просит не вносить его в реестр недобросовестных участников аукциона, представил письменные пояснения.
Комиссия, исследовав все имеющиеся в деле материалы, доводы обращения организатора торгов, установила следующее.
27.04.2018г. в сети Интернет на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru, 28.04.2018г. в печатном издании марковского муниципального образования «Жизнь» размещено извещение № 270418/0104198/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка расположенного по адресу: Иркутская обл., Иркутский р-он, р.п. Маркова, мкр. Изумрудный, ул. Центральная, 78-а, площадью 1547 кв.м. с кадастровым номером: 38:06:010301:1865, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство), расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами, сроком на 20 лет.
По итогам проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды от 31.05.2018г. по извещению № 270418/0104198/01 (протокол № 30-АЗ/18), победителем признан гр. Г. (цена договора 904 615,00руб.).
04.06.2018г. министерство, письмом № 02-51-8396/18 направило в адрес победителя аукциона проект договора аренды в 4 экземплярах.
02.07.2018г. гр. Г. направил в министерство замечания относительно некорректно сформированного земельного участка, в связи с тем, что на границе участка находится высоковольтная линия ВЛ-10 и 0,4 кВ, (необходим отступ 2,5 м.), граница участка проходит по центру единственного асфальтированного проезда к смежному участку.
Министерство письмом от 20.07.2018г. № 02-51-11040/18 сообщило победителю о том, что охранные зоны филиалом ОАО «ИЭСК» «Южные электрические сети» не установлены, а также министерством подготовлено предупреждение об освобождении самовольно занятого земельного участка, в связи с установлением факта использования большей площади собственником смежного земельного участка. Земельный участок является учтенным и изменение его границ не возможно.
16.07.2018г. гр. Г. направил в министерство протокол разногласий к договору аренды земельного участка, в части изменения редакции пунктов 1.7 (граница участка проходит по столбам ВЛ-10; по участку проходит асфальтированная дорога), п. 3.2.7 (перенести границу, проходящую по столбам ВЛ-10 на расстояние позволяющее согласовать ограждение участка

с ОАО «ИЭСК» «Южные электрические сети»), 3.2.8 (передать участок без обременения в виде асфальтированной дороги).
В материалах дела имеется письмо от 17.08.2018г. № 15/1012 филиала ОАО «ИЭСК» «Южные электрические сети», подтверждающее факт частичного расположения земельного участка кад. № 38:06:010301:1865 в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства -ВЛ-10кВ, совмещенного с ВЛ-0,4кВ, в связи с чем согласование ограждения участка по его границе в охранной зоне не представляется возможным.
До настоящего времени договор аренды земельного участка не подписан сторонами.
Таким образом, неподписание договора аренды земельного участка связано не с уклонением участника аукциона, а с неточностями при формировании и установлении границ земельного участка.
Министерством имущественных отношений направлен проект договора в 4 экземплярах Ченских Р.А. - участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.
Согласно части 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.
Частью 27 статьи 39.12. Земельного кодекса РФ предусмотрено, что 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.
В соответствии с частью 30 статьи 39.12. Земельного кодекса РФ, 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, а в случае, предусмотренном пунктом 24 настоящей статьи, 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 подпунктами 1 - 3 пункта 29 настоящей статьи, в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их 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. 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 статье 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации).
Основанием для включения в реестр недобросовестных участников аукциона является только такое уклонение лица от заключения договора, которое предполагает его недобросовестное поведение, совершение им умышленных действий (бездействия).
При рассмотрении вопроса о включении или невключении лица в реестр недобросовестных участников аукциона нельзя ограничиться только формальной констатацией совершения ненадлежащих действий (бездействия) участником аукциона без выяснения и оценки всех фактических обстоятельств дела в совокупности и взаимосвязи.
По результатам рассмотрения обращения Министерства имущественных отношений Иркутской области и анализа представленных документов, комиссия, не установила факта уклонения гр. Г. от заключения договора аренды земельного участка, не выявила

недобросовестного поведения.
На основании изложенного, и руководствуясь частью 27, частью 30 статьи 39.12. Земельного кодекса РФ, пунктом 12 Приказа 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» Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Не включать сведения, представленные уполномоченным органом –Министерством имущественных отношений Иркутской области в отношении гр. Г. в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сроком на 2 года.
2. Копии решения направить сторонам по делу.
Решение, принятое по результатам рассмотрения обращения может быть обжаловано в судебном порядке.

Председатель Комиссии <….>

Члены Комиссии

<….>

<….>