

Организатор торгов

Департамент архитектуры и земельных отношений мэрии города Ярославля

Революционный проезд, д. 6,

г. Ярославль, 150999

ООО «Яр»

ул. 50 лет Комсомола, д. 1 кв. 20

Решение

по делу № 06-07/01р - 17

Резолютивная часть решения объявлена 03 февраля 2017 года

Полный текст решения изготовлен 08 февраля 2017 года

03 февраля 2017 года г. Ярославль

Комиссия Ярославского УФАС России по рассмотрению обращений исполнительных органов государственной власти, органов местного

самоуправления 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 – Комиссия) в составе:

председателя Комиссии – заместителя руководителя управления И.Г. Паутова,
членов Комиссии – заместителя начальника отдела контроля органов власти и рекламы С.В. Гаврилова, специалиста-эксперта отдела контроля органов власти и рекламы И.В. Симоновой

с участием:

от организатора торгов —

рассмотрев в соответствии 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 требованиях к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра» (далее по тексту Порядок ведения реестра) сведения о включении в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, направленные департаментом архитектуры и земельных отношений мэрии города Ярославля, в отношении и осуществив проверку по факту его уклонения от заключения договора купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 76:23:010204:22 площадью 806 кв.м., расположенного по адресу: 6-й Брейтовский переулок (напротив дома 3) в Дзержинском районе города Ярославля,

установила:

в Ярославское УФАС России в соответствии с пунктом 27 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от организатора торгов поступили сведения для включения в реестр недобросовестных участников аукциона, уклонившегося, по мнению заявителя, от заключения договора купли-продажи земельного участка.

При вынесении решения Комиссия исходит из следующего.

Организатором торгов — Департаментом архитектуры и земельных отношений мэрии города Ярославля 12 ноября 2016 года в газете «Городские новости» опубликовано извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с разрешенным использованием: индивидуальный жилой дом в Дзержинском районе города Ярославля с кадастровым номером 76:23:010204:22 площадью 806 кв.м., расположенного по

адресу: 6-й Брейтовский переулок (напротив дома 3) в Дзержинском районе города Ярославля .

Начальная цена земельного участка – 260 000 (двести шестьдесят тысяч) рублей.

Согласно протоколу № 2384 от 14.12.2016 о результатах открытого аукциона по продаже земельного участка победителем торгов признан , (участник под №5), который предложил наибольшую цену за указанный земельный участок в размере 1 010 000 (один миллион десять тысяч) рублей.

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. 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.

Комиссией установлено, что 03.01.2017 . получены три экземпляра проекта договора купли-продажи земельного участка, что подтверждается отчетом об отслеживании отправления с почтовым идентификатором 15000002447942.

На заседании Комиссии Ярославского УФАС России не отрицал факт получения им экземпляров проекта договора купли-продажи земельного участка.

В соответствии с пунктом 25 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации если договор купли-продажи или договор аренды земельного участка, а в случае, предусмотренном пунктом 24 настоящей статьи, также договор о комплексном освоении территории в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона проектов указанных договоров не были им подписаны и представлены в уполномоченный орган, организатор аукциона предлагает заключить указанные договоры иному участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона.

Согласно протоколу об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка, по результатам аукциона от 05.07.2016 комиссией принято решение о признании победителя аукциона Волкова Льва Евгеньевича уклонившимся от заключения договора купли-продажи рассматриваемого земельного участка, поскольку в 30-дневный срок им не был подписан проект договора, а также решение о направлении сведений о включении в реестр недобросовестных участников аукциона.

Представленными материалами подтверждается, что в установленный законом срок договоры аренды земельного участка в департамент архитектуры и земельных отношений мэрии города Ярославля представлены не были.

Из пояснений данных на заседании Комиссии Ярославского УФАС России следует, что часть земельного участка с кадастровым номером 76:23:010204:22 площадью 92 кв. м находится в фактическом пользовании собственников смежных земельных участков с кадастровыми номерами 76:23:010204:19 и 76:23:000000:332.

Данные доводы подтверждаются заключением ООО «Регион-Гео» от 26.01.2017г.

Кроме того, по границе фактически используемой части земельного участка установлен металлический забор. Выявить указанные нарушения при осмотре земельного участка до проведения аукциона не представлялось возможным, так как схема расположения земельного участка, являющаяся приложением к аукционной документации, была изготовлена в масштабе 1:5000 и не позволяла точно установить границы земельного участка, являющегося предметом аукциона. Аукцион по продаже права на заключение договора аренды спорного земельного участка был объявлен в зимнее время, участок был занесен снегом, что затрудняло определение на местности его границ без использования специальных измерительных приборов.

Отсутствие достоверной информации о предмете торгов создало ложное представление о характеристиках объекта аукциона, возможности его использования в соответствии с видом разрешенного использования в сроки, указанные в проекте договора.

Вышеуказанное не позволило принять взвешенное и экономически обоснованное решение о заключении договора аренды земельного участка, так как фактический объем затрат на устранение металлического забора не известен и мог привести к финансовым убыткам.

В подтверждение своих доводов . представил в антимонопольный орган копию претензии об отмене результатов торгов и признания их недействительными, возврате суммы задатка, направленную в департамент архитектуры и земельных отношений мэрии города Ярославля 31.01.2017г, подано исковое заявление в Дзержинский районный суд г. Ярославля о признании торгов недействительными, возврате задатка.

В определениях Конституционного суда Российской Федерации от 07.06.01 № 139-О, от 07.02.02 № 16-О, Постановлениях от 21.11.02 № 15-П, от 30.07.01 № 13-П, Информационном письме ВАС РФ от 20.12.1999 № С1-7/смп-1341 «Об основных положениях, применяемых Европейским судом по правам человека по защите имущественных прав и права на правосудие» указано, что меры государственного понуждения должны применяться с учетом характера совершенного правонарушения, размера причиненного вреда, степени вины правонарушителя, его имущественного положения и иных существенных обстоятельств. Указанные меры не должны подавлять экономическую самостоятельность и инициативу граждан и юридических лиц, чрезмерно ограничивать право каждого на свободное пользование своих способностей и имущества для

предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности, а также право частной собственности.

По смыслу части 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации введение ответственности за правонарушение и установление конкретной санкции, ограничивающей конституционное право, исходя из общих принципов права, должно отвечать требованиям справедливости, быть соразмерным конституционно закрепляемым целым и охраняемым законом интересам, а также характеру совершенного деяния.

Основанием для включения в реестр недобросовестных участников аукциона являются только такие действия, выразившиеся в уклонении лица от заключения договора, которые предполагают его недобросовестное поведение, совершение им умышленных действий (бездействия).

В рассматриваемой ситуации Комиссия Ярославского УФАС России не усматривает в действиях недобросовестного поведения в неподписании им проектов договоров.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу об отсутствии в рассматриваемой ситуации оснований для включения в реестр недобросовестных участников аукциона.

На основании изложенного, руководствуясь п. 12 Приказа ФАС России от 14.04.2015 № 247/15, Комиссия Ярославского УФАС России,

решила:

Отказать Департаменту архитектуры и земельных отношений мэрии города Ярославля во включении Волкова Льва Евгеньевича 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 (кадастровый номер <...> :23:010204:22).

Председатель Комиссии И.Г. Паутов

Члены Комиссии С.В. Гаврилов

И.В. Симонова