

РЕШЕНИЕ
№ 81/11-РМУ-2016

Резолютивная часть решения оглашена «22» июня 2016 г. г. Кемерово

Решение в полном объеме изготовлено «27» июня 2016 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров, рассмотрению обращений о включении сведений в реестр о недобросовестных участниках аукциона по продаже земельного участка либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее – Комиссия) в составе:

Стельмах С.В. – временно исполняющая обязанности руководителя управления;

Председатель комиссии: Наумова В.В. – начальник отдела ЖКХ, транспорта и связи;

Ананьева Г.Н. – и.о. начальника отдела топливно-энергетического комплекса;

Члены комиссии: Чубуков А.А. – начальник отдела судебной и правовой работы;

Кириллова И.Г. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

при участии:

- <...> – представителя управления по имуществу и жизнеобеспечению Мариинского городского поселения (доверенность от 20.06.2016г. № 2);

- <...> – представителя ООО «СтройГарант» (доверенность от 20.06.2016г. № 70);

У С Т А Н О В И Л А:

14.06.2016 г. в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области поступило обращение управления по имуществу и жизнеобеспечению Мариинского городского поселения о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений об обществе с ограниченной ответственностью «СтройГарант» (далее по тексту – ООО «СтройГарант»), уклонившемся от заключения договора аренды земельного участка по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер <...> :27:0101005:1879, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Мариинск, ул. Юбилейная, д.28а, общей площадью 1532 кв.м.

Уведомлением от 15.06.2016 г. № 11/5404 рассмотрение обращения было назначено на 22.06.2016 г. на 10 часов 00 минут.

Представитель управления по имуществу и жизнеобеспечению Мариинского городского поселения на заседании комиссии, состоявшемся 22.06.2016г., поддержала доводы, изложенные в обращении, пояснила, что управлением по имуществу и жизнеобеспечению Мариинского городского поселения был проведен аукцион по продаже права на заключение договора аренды находящегося в государственной собственности, земельного участка для многоквартирной застройки.

Победителем аукциона признано ООО «СтройГарант». В десятидневный срок со дня подписания протокола о результатах аукциона победителю – ООО «СтройГарант» было предложено подписать договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка.

По истечении 30 дневного срока со дня направления ООО «СтройГарант» договора аренды земельного участка, кадастровый номер <...> :27:0101005:1879, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Мариинск, ул. Юбилейная, д.28а, общей площадью 1532 кв.м. данный договор победителем аукциона подписан не был.

07.06.2016г. управлением по имуществу и жизнеобеспечению Мариинского городского поселения был составлен протокол об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка для многоквартирной застройки, кадастровый номер <...> :27:0101005:1879, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Мариинск, ул. Юбилейная, д.28а, общей площадью 1532 кв.м.

В связи с этим управление по имуществу и жизнеобеспечению Мариинского городского поселения просит включить сведения об ООО «СтройГарант» в реестр недобросовестных участников.

Представитель ООО «СтройГарант», присутствующий 22.06.2016г. на заседании комиссии, пояснил, что ООО «СтройГарант» не имело умышленных намерений по уклонению от подписания договора аренды. ООО «СтройГарант», участвуя в аукционе, имело намерение заключить договор аренды для многоквартирной застройки. Однако, при решении вопроса о приеме земельного участка, кадастровый номер <...> :27:0101005:1879, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Мариинск, ул. Юбилейная, д.28а, общей площадью 1532 кв.м. для подписания договора аренды данного земельного участка ООО «СтройГарант» осмотрело земельный участок и выяснило, что на указанном земельном участке располагается фундамент здания и частично сохранившиеся стены здания. Информация о наличии на земельном участке данной постройки в аукционной документации отсутствовала. ООО «СтройГарант» не имело возможности осмотреть указанный выше земельный участок в связи с тем, что ООО «СтройГарант» располагается в другой области и экономически целесообразным способом получения информации об указанном земельном участке является анализ аукционной документации. Дополнительные расходы по сносу указанной постройки значительно увеличивают расходы ООО «СтройГарант» по объекту строительства, являются существенными дополнительными обстоятельствами, свидетельствующими о нецелесообразности заключения договора аренды по

цене, установленной в ходе проведения данного аукциона.

Также представителем ООО «СтройГарант» на заседании комиссии был представлен акт обследования земельного участка, являющегося объектом аукциона от 21.06.2016г., а также представлены фотографии, в подтверждение того, что на указанном земельном участке расположены фундамент и частично сохранившиеся стены здания.

Представитель управления по имуществу и жизнеобеспечению Мариинского городского поселения относительно указанных доводов представителя ООО «СтройГарант» пояснила, что земельный участок кадастровый номер <...> :27:0101005:1879, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Мариинск, ул. Юбилейная, д.28а, общей площадью 1532 кв.м. не имеет обременений, информация о нахождении на данном участке фундамента и частично сохранившихся стен здания является открытой, указанный земельный участок можно осмотреть, в том числе используя приложение Google карты, картографически отображающее любой земельный участок и объекты, которые находятся на соответствующем земельном участке в настоящий период времени.

Изучив имеющиеся материалы, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

17.03.2016 г. на официальном сайте в сети Интернет - www.torgi.gov.ru. размещено извещение № 170316/0048762/01 о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для многоквартирной застройки, кадастровый номер <...> :27:0101005:1879, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Мариинск, ул. Юбилейная, д.28а, общей площадью 1532 кв.м.

Дата начала приема заявок – 18.03.2016 г., дата окончания срока приема заявок – 18.04.2016 г., дата проведения аукциона – 20.04.2016 г. Начальная (максимальная) цена лоту 120463,00 (сто двадцать тысяч четыреста шестьдесят три) рубля 00 копеек, шаг аукциона 3613 (три тысячи шестьсот тринадцать) рублей 00 копеек.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе от 20.04.2016г. на участие в аукционе поступило четыре заявки от ООО «Сибирь Строй Гарант», ООО «ИНТЕКО», ООО «СУ-33», ООО «СтройГарант». Данные заявки были допущены, указанные хозяйствующие субъекты признаны участниками аукциона.

В соответствии с протоколом об итогах аукциона от 17.03.2016г. победителем аукциона было признано ООО «СтройГарант» с предложением о цене 4 065 859 (четыре миллиона шестьдесят пять тысяч восемьсот пятьдесят девять) рублей.

Частью 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ЗК РФ) 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, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем

аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

04.05.2016 г. копия проекта договора аренды земельного участка была направлена победителю аукциона – ООО «СтройГарант», о чем свидетельствует дата отправки на почтовом уведомлении.

В течение тридцати дней со дня направления управлением по имуществу и жизнеобеспечению Мариинского городского поселения победителю аукциона – ООО «СтройГарант» договора аренды земельного, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Мариинск, ул. Юбилейная, д.28а, общей площадью 1532 кв.м. указанный договор подписан не был.

В соответствии с требованиями пункта 5 Порядка 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, утвержденного Приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 (далее – Порядок № 247/15), исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, указанный в [пункте 5](#) указанного Порядка, помимо сведений направляет в центральный аппарат Федеральной антимонопольной службы или ее территориальный орган документы, подтверждающие факты недобросовестности участника аукциона, в том числе документы, **свидетельствующие об уклонении победителя аукциона** или иного лица, указанного в [пунктах 13, 14](#) или [20 статьи 39.12](#) ЗК РФ, **от заключения** договора купли-продажи либо **договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности**, а также договора о комплексном освоении территории в случае предоставления земельного участка в аренду для указанной цели (**например, составленный организатором аукциона протокол об уклонении победителя аукциона от заключения договора, в котором содержатся сведения о месте, дате и времени его составления**).

07.06.2016г. управлением по имуществу и жизнеобеспечению Мариинского городского поселения был составлен протокол об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды, находящегося в государственной собственности земельного участка в связи с тем, что по истечении 30 дней с момента направления копии договора аренды земельного участка победителем торгов не был представлен подписанный договор аренды. Согласно данному протоколу ООО «СтройГарант» признано участником аукциона, уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка.

Пунктом 27 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, 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](#) данной статьи и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

В соответствии с пунктом 30 статьи 39.12 ЗК 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.

07.06.2016 г. управлением по имуществу и жизнеобеспечению Мариинского городского округа в адрес Кемеровского УФАС России было направлено обращение (исх. № 646) о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений об ООО «СтройГарант», уклонившемся от заключения договора аренды земельного участка.

В ходе рассмотрения обращения № 81/11-РНУ-2016 ООО «СтройГарант» были представлены материалы и сведения, свидетельствующие том, что указанные выше события возникли по независящим от ООО «СтройГарант» обстоятельствам.

При установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (статья 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ). Частью 5 статьи 10 ГК РФ установлено, что добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданских правоотношений, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

Объявление характеристик земельного участка, выставленного на аукцион, подразумевает определенные его полезные свойства как предмета гражданского оборота. Организатором аукциона в аукционной документации не были указаны в полном объеме характеристики земельного участка, так например не указано, что на данном земельном участке находится фундамент и частично сохранившиеся стены здания. В связи с чем, постройка многоквартирного дома затруднена, требуется снос, разбор частично сохранившийся на указанном земельном участке постройки, что влечет за собой существенные дополнительные расходы, которые в значительной степени лишают ООО «СтройГарант» права получения в аренду земельного участка, на которое общество рассчитывало, подавая заявку на участие в аукционе и выражая намерение заключить договор аренды по цене, установленной в ходе проведения аукциона. Существенное изменение обстоятельств послужило поводом для возникших сомнений в целесообразности заключения договора аренды.

Согласно части 1 статьи 451 ГК РФ существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для

его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Следовательно, действуя разумно и осмотрительно, любой субъект хозяйственной деятельности не станет заключать сделку, заведомо зная об основаниях ее расторжения.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что 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 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 или ведения дачного хозяйства).

Таким образом, подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрена обязанность организатора торгов указывать в извещении сведения о предмете аукциона. Кроме того конкретизировано, какие именно сведения о предмете аукциона должны указываться, в том числе сведения об ограничениях прав на земельный участок.

При таких обстоятельствах, требования, указанные в [подпункте 4 пункта 21 статьи 39.11](#) ЗК РФ были выполнены организатором торгов не в полном объеме, поскольку все необходимые сведения о параметрах разрешенного строительства и ограничениях в обороте части земельного участка, на котором находится разрушенное помещение, в извещении о проведении торгов не были указаны.

Также на заседании Комиссией установлено, что в приложении Google карты картографически спорный земельный участок с находящимся на нем фундаментом и частично сохранившимися стенами здания отображен по состоянию на июль 2013 года.

Следовательно, сделать вывод о наличии на указанном выше земельном участке каких-либо ограничений с использованием приложения Google карты с достоверностью является невозможным.

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 с требованиями 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.

Руководствуясь статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и 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», комиссия Кемеровского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Обращение управления по имуществу и жизнеобеспечению Мариинского городского поселения о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений об обществе с ограниченной ответственностью «СтройГарант» оставить без удовлетворения.

2. Отказать управлению по имуществу и жизнеобеспечению Мариинского городского поселения во включении сведений об обществе с ограниченной ответственностью «СтройГарант» в реестр недобросовестных участников аукциона.

Председатель комиссии:

С.В. Стеблева

В.В. Наумова

Члены Комиссии:

Г.Н. Ананьева

А.А. Чубуков

И.Г. Кириллова

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