

**РЕШЕНИЕ**  
**по обращению № 3900/24**  
**о включении в реестр недобросовестных участников аукциона**

Дата рассмотрения обращения по существу 06.03.2024

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

<...>;

<...>;

<...>,

рассмотрев в соответствии с пунктом 9 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 требованиях к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра, утвержденного приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 (далее – Порядок), обращение Администрации городского округа Коломна Московской области (далее – Администрация) о включении сведений в отношении <...> (ИНН: <...>)

в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:36:0010310:636, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по адресу: Московская область, г.о. Коломна, д. Озеры, ул. Ленина (далее – Земельный участок), извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/new> за № 21000004710000008261 (далее – Аукцион), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Заявителя – <...> (доверенность от 15.02.2024 № б/н), представителя Администрации – <...> (доверенность от 20.02.2024), уведомленных надлежащим образом о порядке, времени и месте рассмотрения указанного обращения, после объявленного перерыва с 20.02.2024 по 06.03.2024,

**УСТАНОВИЛА:**

Порядок проведения Аукциона определен статьями 39.11 – 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Московское областное УФАС России направило уведомление о поступлении обращения <...> и Администрации в соответствии

с требованиями Порядка.

Согласно обращению <...> отказался от заключения договора аренды по итогам Аукциона, направленного ему Администрацией 18.12.2023 в установленном законодательством Российской Федерации порядке, в связи с чем Администрация просит включить сведения об <...> в реестр недобросовестных участников аукциона.

В соответствии с позицией <...> причиной отказа от заключения договора аренды Земельного участка является выявление после подведения итогов Аукциона существенных обстоятельств, не позволяющих использовать Земельный участок согласно разрешенному виду использования (магазины), а именно: в границах Земельного участка расположена теплосеть, сведения о которой в Аукционной документации указаны не были. <...> просит сведения в отношении него в реестр недобросовестных участников аукциона не включать.

Рассмотрев материалы обращения, Комиссия установила следующее.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок от 06.12.2023 № АЗЭ-ГОКО/23-4079 <...> допущен к участию в Аукционе.

Согласно протоколу о результатах Аукциона от 07.12.2023 № АЗЭ-ГОКО/23-4079 <...> признан победителем Аукциона, предложившим наибольшую цену предмета Аукциона.

В силу пункта 1 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом. Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьей 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 27 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации 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 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

В силу пункта 30 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации 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 статьи 39.12 Земельного кодекса

Российской Федерации, 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 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

Согласно пункту 11 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации по результатам проведения электронного аукциона не допускается заключение договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договора аренды такого участка ранее чем через десять дней со дня размещения протокола рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе в случае, если электронный аукцион признан несостоявшимся, либо протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте.

В соответствии с пунктом 12 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган обязан в течение пяти дней со дня истечения срока, предусмотренного пунктом 11 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации, направить победителю электронного аукциона или иным лицам, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, подписанный проект договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо подписанный проект договора аренды такого участка.

В силу пункта 13 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации по результатам проведения электронного аукциона договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора.

Протокол рассмотрения заявок от 06.12.2023 № АЗЭ-ГОКО/23-4079 размещен на сайте [www.torgi.gov.ru/new](http://www.torgi.gov.ru/new) 06.12.2023.

На основании пункта 12 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка должен быть направлен Администрацией в пятидневный срок, но не ранее, чем через десять дней со дня размещения на сайте [www.torgi.gov.ru/new](http://www.torgi.gov.ru/new) протокола рассмотрения заявок на участие в Аукционе, то есть не ранее 19.12.2023

и не позже 25.12.2023.

Согласно письму Министерства имущественных отношений Московской области от 29.01.2024 № 15ИСХ-1879, приложенному к обращению, договор аренды земельного участка направлен в личный кабинет Единой информационной системы в сфере управления государственным и муниципальным имуществом Московской области (далее – ЕИСУГИ) арендатора (<...>) 14.12.2023 в 19:14 и подписан уполномоченным лицом Администрации 18.12.2023 в 09:35, то есть на 1 день ранее положенного срока.

В соответствии с данными сводной информации Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 29.08.2023 № СИ-23-013842, являющейся неотъемлемой частью Аукционной документации, Земельный участок не имеет каких-либо ограничений в использовании.

Комиссией осмотрен результат топографической съемки участка с кадастровым номером 50:36:0010310:636, представленный <...>, который подтверждает наличие тепловых сетей на Земельном участке.

На заседании Комиссии представитель Администрации сообщил, что по имеющимся у Администрации документам, на Земельном участке обременение в виде тепловых сетей отсутствует.

При этом Администрация топографическую съемку не производила, поскольку данная процедура является затратной и не входит в ее обязанности.

В виду этого представитель Администрации не отрицает возможное наличие каких-либо обременений на Земельном участке.

Протокол об уклонении <...> от заключения договора аренды Земельного участка по итогам Аукциона составлен 18.01.2024.

В соответствии с пунктом 4 Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей, утвержденных приказом Минстроя Российской Федерации от 17.08.1992 № 1 (далее – Правила), для тепловых сетей устанавливаются охранные зоны, в том числе вдоль трасс прокладки тепловых сетей – в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Согласно пункту 5 Правил в пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту, в том числе: устраивать стоянки всех видов машин и механизмов.

Постановлением Правительства Московской области от 18.08.2015 № 713/30 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования

Московской области» утверждены Нормы расчета стоянок автомобилей (далее – Нормы). Согласно Нормам, при строительстве магазинов-складов (мелкооптовой и розничной торговли, гипермаркетов), предусматривается 1 машино-место на 30-35 м<sup>2</sup> общей площади.

Извещение о проведении Аукциона, Аукционная документация указанную информацию не содержат.

Наличие на Земельном участке тепловых сетей может указывать на ограничения использования такого Земельного участка, о которых <...> не был проинформирован в установленном порядке. Безусловных оснований считать <...> уклонившимся от заключения договора по итогам Аукциона Комиссия не установила.

На основании изложенного и руководствуясь Земельным кодексом Российской Федерации и Порядком, Комиссия

### **РЕШИЛА:**

Отказать во включении <...> (ИНН: <...>) в реестр недобросовестных участников аукциона.

Члены Комиссии

<...>

<...>

<...>

Примечание: согласно пункту 33 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации внесение сведений о лицах, поименованных в пункте 27 указанной статьи, в реестр недобросовестных участников аукциона или содержание этих сведений в реестре недобросовестных участников аукциона, равно как и неисполнение действий, предусмотренных пунктом 32 указанной статьи, могут быть обжалованы заинтересованным лицом в судебном порядке.