

**РЕШЕНИЕ**  
**по обращению № 29552/23**  
**о включении в реестр недобросовестных участников аукциона**

Дата рассмотрения обращения по существу 06.09.2023

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 Кашира Московской области (далее – Администрация) о включении сведений в отношении <...> в реестр недобросовестных участников аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 50:37:0060503:928, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по адресу: Московская область, г.о. Кашира, г. Кашира, ул. Осенняя (далее – Земельный участок), извещение о проведении торгов размещено на сайте [www.torgi.gov.ru/new](http://www.torgi.gov.ru/new) за № 21000004710000005411 (далее – Аукцион), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Администрации – <...> (доверенность от 05.09.2023 № 60/3-3-36), без участия <...>, уведомленных надлежащим образом о порядке, времени и месте рассмотрения указанного обращения,

**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 купли-продажи по итогам Аукциона, направленного ему Администрацией 16.06.2023 в установленном законодательством Российской Федерации порядке, в связи с чем Администрация просит включить сведения о <...> в реестр недобросовестных участников аукциона. Дополнительно Администрация сообщила, что 08.06.2023 в Администрацию поступило заявление <...> об отказе от заключения договора купли-продажи Земельного участка по итогам Аукциона.

В соответствии с письменной позицией <...> причиной отказа от заключения договора купли-продажи Земельного участка является выявление после подведения итогов Аукциона существенных обстоятельств, не позволяющих использовать Земельный участок согласно разрешенному виду использования (для индивидуального жилищного строительства), а именно: в границах Земельного участка расположены газопровод низкого давления, центральная канализация и центральная система водоснабжения, сведения о которых в Аукционной документации указаны не были. <...> просит сведения в отношении него в реестр недобросовестных участников аукциона не включать.

Рассмотрев материалы обращения, Комиссия установила следующее.

Рассмотрение заявок на участие в Аукционе состоялось 31.05.2023. Согласно протоколу рассмотрения заявок от 31.05.2023 № ПЗЭ-КАШ/23-1215 Аукцион признан несостоявшимся, <...> признан единственным участником, с которым заключается договор купли-продажи Земельного участка по начальной цене 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 31.05.2023 № ПЗЭ-КАШ/23-1215 размещен на сайте [www.torgi.gov.ru/new](http://www.torgi.gov.ru/new) 31.05.2023.

На основании пункта 12 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации договор купли-продажи 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 13.06.2023 и не позже 19.06.2023.

Комиссией осмотрен снимок экрана компьютера, представленный Администрацией, согласно которому 16.06.2023 в 16:37 на адрес электронной почты уполномоченного лица Администрации поступило автоматически сформированное письмо с пометкой «это письмо от государственного сервиса Правительство Московской области».

Согласно указанному письму: «По объекту с типом «земельный участок» с кадастровым номером 50:37:0060503:928 направлен договор на подписание арендатору/покупателю. Арендодатель/продавец: КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА КАШИРА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ. Арендатор/покупатель: <...>. Дата подписания и направления арендодателем/продавцом: 16.06.2023».

В соответствии с данными сводной информации Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 27.03.2023 № СИ-РГИС-9844537821, являющейся неотъемлемой частью Аукционной документации, Земельный участок расположен в приаэродромной территории: «Ступино» Полосы воздушных подходов и зона ограничения строительства по высоте аэродрома: 999,63 кв.м; Аэродром Малино Приаэродромная территория аэродрома: 999,63 кв.м;».

Иные ограничения оборотоспособности и ограничения в использовании Земельного участка в Аукционной документации не указаны.

Комиссией осмотрена копия заявления <...> от 06.06.2023, зарегистрированного в Администрации 08.06.2023 за № 118ОГ-1668, согласно которому <...> отказывается от заключения договора купли-продажи Земельного участка в связи тем, что на Земельном участке находится газопровод, что делает невозможным использование его в соответствии с видом разрешенного использования.

Администрацией <...> направлен ответ от 06.07.2023 № 118ТГ-2018, согласно которому проект договора купли-продажи Земельного участка был направлен 16.06.2023 и «по истечении тридцати дней со дня направления проекта договора, в случае отказа от его заключения, соответствующая информация будет направлена в Федеральную антимонопольную службу».

Акт об уклонении <...> от заключения договора купли-продажи Земельного участка по итогам Аукциона составлен 17.07.2023.

Вместе с тем Администрацией 14.06.2023 направлено обращение в АО «Мособлгаз» об уточнении поступившей от <...> информации о наличии газопровода на Земельном участке.

На основании письма филиала АО «Мособлгаз» «Юг»: «на земельном участке с кадастровым номером 50:37:0060503:928 проходит газопровод низкого давления Д110мм».

Согласно пояснениям представителя Администрации 27.06.2023 уполномоченные сотрудники Администрации совершили повторный осмотр Земельного участка, в результате которого наличие газопровода было подтверждено.

В соответствии с пунктом 7 Правил охраны газораспределительных сетей, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 (далее – Правила), для газораспределительных сетей устанавливаются охранные зоны, в том числе вдоль трасс наружных газопроводов – в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода.

Согласно пункту 9 Правил нормативные расстояния устанавливаются с учетом значимости объектов, условий прокладки газопровода, давления газа и других факторов, но не менее строительных норм и правил, утвержденных специально уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в области градостроительства и строительства.

В силу пункта 14 Правил на земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 Правил, в том числе строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения.

Извещение о проведении Аукциона, Аукционная документация указанную информацию не содержат. Администрация не отрицает отсутствие указанной информации.

Наличие на Земельном участке газопровода 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.

Указанная позиция подтверждается постановлением девятого Арбитражного апелляционного суда города Москвы от 03.09.2023 по делу № А40-27844/22.

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.