

РЕШЕНИЕ
по обращению № 43856/23
о включении в реестр недобросовестных участников аукциона

Дата рассмотрения обращения по существу 12.12.2023

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 Истра 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 50:08:0050119:767, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по адресу: Московская область, г.о. Истра, д. Манихино (далее – Земельный участок), извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/new> за № 21000004710000007124 (далее – Аукцион), при участии посредством видеоконференцсвязи <...>, представителя Администрации – <...> (доверенность от 24.11.2023 № 170), уведомленных надлежащим образом о порядке, времени и месте рассмотрения указанного обращения, после объявленного перерыва с 28.11.2023 по 12.12.2023,

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 <...> отказалась от заключения договора аренды по итогам Аукциона, направленного ей Администрацией 10.10.2023 в установленном законодательством Российской Федерации порядке, в связи с чем Администрация просит включить сведения о <...> 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 (для индивидуального жилищного строительства), а именно: в границах Земельного участка расположен газопровод высокого давления, сведения о котором в Аукционной документации указаны не были. <...> просит сведения в отношении ее в реестр недобросовестных участников аукциона не включать.

Рассмотрев материалы обращения, Комиссия установила следующее.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок от 28.09.2023 № АЗГЭ-ИСТР/23-2928 <...> допущена к участию в Аукционе.

Согласно протоколу о результатах Аукциона от 29.09.2023 № АЗГЭ-ИСТР/23-2928 <...> признана 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 28.09.2023 № АЗГЭ-ИСТР/23-2928 размещен на сайте www.torgi.gov.ru/new 28.09.2023.

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 протокола рассмотрения заявок на участие в Аукционе, то есть не ранее 09.10.2023

и не позже 16.10.2023.

Согласно письму Министерства имущественных отношений Московской области от 14.11.2023 № 15ИСХ-28460, 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 (<...>) 10.10.2023 в 16:23 и подписан уполномоченным лицом Администрации 10.10.2023 в 16:43.

В соответствии с данными сводной информации Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 23.05.2023 № СИ-РГИС-10157458701, являющейся неотъемлемой частью Аукционной документации, Земельный участок расположен в приаэродромной территории: «третья подзона аэродрома Москва (Шереметьево): 972 кв.м; Подзона пятая аэродрома Москва (Шереметьево): 972 кв.м;».

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

Комиссией осмотрен план газопровода АО «Мособлгаз», представленный <...>, который подтверждает наличие газопровода высокого давления на Земельном участке.

Администрация не отрицает наличие газопровода на Земельном участке.

Протокол об уклонении <...> от заключения договора аренды Земельного участка по итогам Аукциона составлен 14.11.2023.

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.

Наличие на Земельном участке газопровода может указывать на ограничения использования такого Земельного участка, о которых <...> не была проинформирована в установленном порядке. Безусловных оснований считать <...> уклонившейся от заключения договора по итогам Аукциона Комиссия не установила.

Администрация не настаивает на включении сведений о <...> в реестр недобросовестных участников аукциона.

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.