

Уведомление о поступлении жалобы и приостановлении торгов

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба <...> (вх. №12300/22 от 15.08.2022) на действия администрации Мошковского района Новосибирской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 54:18:020401:3560.

Заявитель сообщает следующее.

На сайте torgi.gov.ru администрацией Мошковского района Новосибирской области размещено извещение о проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельных участков.

Лот № 6 - земельный участок, расположенный по адресу: Новосибирская область, Мошковский район, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 54:18:020401; кадастровый номер: 54:18:020401:3560, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - сельскохозяйственное использование, площадь земельного участка составляет 354061 кв.м.

Также было указано, что обременений и ограничений в использовании земельного участка не имеется, а также определены параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: в соответствии с ПЗЗ Барлакского сельсовета Мошковского района Новосибирской области земельный участок расположен в производственной зоне (П), не смотря на то, что согласно его категории (земли сельскохозяйственного назначения), земельный участок расположен за границами населенного пункта (что и обуславливает соответствующую категорию земель).

<...>, желая стать участником аукциона, в установленном законом порядке направил организатору аукциона заявку на участие в аукционе, а также внес определенный организатором задаток, был признан участником аукциона и 08.08.2022 г. принял участие в аукционе на право заключение договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 54:18:020401:3560 (лот № 6).

В силу пункта 1 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.3 ЗК РФ.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности осуществляются в соответствии со статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ.

Вместе с тем, порядок проведения аукциона имеет дополнительное нормативное регулирование.

Порядок организации и проведения конкурсов или аукционов на право заключения

договоров аренды в отношении муниципального имущества определяется соответствующими правилами, утвержденными Приказом ФАС России от 10 февраля 2010 года №67.

В соответствии с пунктом 8 Правил для проведения конкурса или аукциона создается конкурсная или аукционная комиссия, число членов которой должно быть не менее пяти человек.

Вместе с тем, фактически в комиссии по проведению аукциона, на момент его непосредственного проведения, присутствовало трое членов комиссии.

Четвертый член комиссии- председатель был приглашен только для подписания протокола и фактически на момент проведения аукциона не присутствовал; относительно пятого члена комиссии в протоколе действительно имеется отметка о его отсутствии при проведении аукциона.

Из изложенного следует, что требования к составу комиссии организатором аукциона были нарушены.

Разделом XX Правил для проведения конкурса или аукциона регламентирован непосредственно порядок проведения аукциона.

Согласно пункту 141 Правил, аукцион проводится в следующем порядке.

Аукционная комиссия непосредственно перед началом проведения аукциона регистрирует явившихся на аукцион участников аукциона (их представителей). В случае проведения аукциона по нескольким лотам аукционная комиссия перед началом каждого лота регистрирует явившихся на аукцион участников аукциона, подавших заявки в отношении такого лота (их представителей). При регистрации участникам аукциона (их представителям) выдаются пронумерованные карточки (далее - карточки);

1. аукцион начинается с объявления аукционистом начала проведения аукциона (лота), номера лота (в случае проведения аукциона по нескольким лотам), предмета договора, начальной (минимальной) цены договора (лота), "шага аукциона", после чего аукционист предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения о цене договора;
2. участник аукциона после объявления аукционистом начальной (минимальной) цены договора (цены лота) и цены договора, увеличенной в соответствии с "шагом аукциона" в порядке, установленном пунктом 139 настоящих Правил, поднимает карточку в случае если он согласен заключить договор по объявленной цене;
3. аукционист объявляет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку после объявления аукционистом начальной (минимальной) цены договора (цены лота) и цены договора, увеличенной в соответствии с "шагом аукциона", а также новую цену договора, увеличенную в соответствии с "шагом аукциона" в порядке, установленном пунктом 139 настоящих Правил, и "шаг аукциона", в соответствии с которым повышается цена;
4. если после троекратного объявления аукционистом цены договора ни один участник аукциона не поднял карточку, участник аукциона, надлежащим

образом исполнявший свои обязанности по ранее заключенному договору в отношении имущества, права на которое передаются по договору, и письменно уведомивший организатора аукциона о желании заключить договор (далее - действующий правообладатель), вправе заявить о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора;

5. если действующий правообладатель воспользовался правом, предусмотренным подпунктом 5 пункта -141 настоящих Правил, аукционист вновь предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения о цене договора, после чего, в случае если такие предложения были сделаны и после троекратного объявления аукционистом цены договора ни один участник аукциона не поднял карточку, действующий правообладатель вправе снова заявить о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора;
6. аукцион считается оконченным, если после троекратного объявления аукционистом последнего предложения о цене договора или после заявления действующего правообладателя о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора ни один участник аукциона не поднял карточку. В этом случае аукционист объявляет об окончании проведения аукциона (лота), последнее и предпоследнее предложения о цене договора, номер карточки и наименование победителя аукциона и участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора.

Пунктом 143 также определена безусловная обязанность организатора торгов осуществлять аудио- и/или видеопротоколирование с последующим составлением протокола проведения аукциона в письменной форме, подписываемого всеми членами комиссии.

Вышеприведенные положения Правил не были соблюдены организатором аукциона.

Так, отсутствовало аудио- и/или видеопротоколирование процедуры проведения аукциона, что само по себе является самостоятельным и серьезным нарушением процедуры проведения аукциона.

Во время ведения аукциона лицо, проводившее аукцион, в нарушение вышеприведенных пунктов Правил и порядка проведения аукциона не называл номера участников поднявшего табличку для предложения стоимости земельного участка, называлась только стоимость очередного шага аукциона.

При этом лицо, ведущее аукцион (аукционист) при поднятии одной таблички не продолжал аукцион предложением следующей стоимости очередного шага, а в нарушение вышеприведенных Правил, обращался напрямую к участникам аукциона с вопросом о готовности остальных участников поддержать предложенную и уже поддержанную одним из участников цену. Доказательство тому служит протокол № 10 от 08.08.2022 г. в котором отражено подтверждение несколькими участниками аукциона предложения цены каждого шага аукциона.

Подобным поведением аукционист оказывал давление на участвующих лиц и оставлял неопределенность (и вводил всех в заблуждение) относительно того, кто

из участников предложил очередную цену.

Кроме того, в порядке проведения аукциона, указанного в извещении о проведении торгов указано, что аукционист, при объявлении очередного повышения цены, осуществляет удары молотком. Заявитель полагает, что аукционист не раскрывал последовательность действий, которые должны быть совершены аукционистом с молотком, как средством разграничения очередного объявления о повышении цены, в силу того, что молоток при проведении аукциона отсутствовал и, соответственно, не был использован.

Аукционист, в нарушение всех вышеприведенных положений, принял решение об окончании аукциона после очередного предложения цены участником № 3, также объявив эту цену без ударов молотка; возможность осуществить последующее повышение цены продажи земельного участка <...>, как участнику аукциона, аукционистом не была предоставлена. Заявитель был введен в заблуждение и ожидал очередного повышения цены, которое был готов предложить.

Соответственно, лицом, осуществляющим непосредственное проведение аукциона, был грубо нарушен порядок его проведения, что повлекло нарушение норм, закрепленных в ст.ст. 15,17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», а также существенным образом повлияло на конечную цену предмета аукциона.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ «О защите конкуренции» создание участнику торгов преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, запрещено, поскольку приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения: 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).

Согласно п. 1 Постановления Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 «Об

определении официального сайта РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов» адресом официального сайта для размещения соответствующей информации признан сайт www.torgi.gov.ru, который является общедоступным для широкого круга лиц.

Указанная информация о предмете аукциона действительно была опубликована с искажением относительно характеристик земельного участка.

Так, в информации о лоте № 6 указано:

Площадь земельного участка - 354061 кв.м., категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - сельскохозяйственное использование. Кадастровый номер - 54:18:020401:3560. Обременения, ограничения использования земельного участка не установлены.

Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: в соответствии с правилами землепользования и застройки Барлакского сельсовета Мошковского района Новосибирской области, утвержденные приказом Министерства строительства Новосибирской области от 21.07.2021.

Технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: теплоснабжение-автономное; водоснабжение - автономное; канализование-выгребная канализация.

Однако, вышеприведенная информация не соответствует действительности.

Согласно приложению к Правилам землепользования и застройки Барлакского сельсовета Мошковского района Новосибирской области - карте градостроительного зонирования, земельный участок, составляющий предмет аукциона, относится к территориальной зоне «Зона сельскохозяйственного использования», а не к «Производственной зоне» (П).

Деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель устанавливается исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства, является одним из основных принципов земельного законодательства. Собственники и иные владельцы земельных участков обязаны использовать их в соответствии с целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием (статья 1, 7, 42 ЗК РФ).

Пунктом 1 статьи 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации подразделены по целевому назначению на следующие категории: 1) земли сельскохозяйственного назначения; 2) земли населенных пунктов; 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; 4) земли особо охраняемых территорий и объектов; 5) земли лесного фонда; 6) земли водного фонда; 7) земли запаса.

Градостроительное зонирование территории регламентируется Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее - ГрК РФ), в пункте 7 статьи 1 ГрК РФ содержится понятие территориальных зон, то есть зон, для которых

в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Согласно статье 30 ГрК РФ границы территориальных зон устанавливаются на карте градостроительного зонирования, а виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указываются в градостроительном регламенте. Карта градостроительного зонирования и градостроительные регламенты входят в состав правил землепользования и застройки. Правила землепользования и застройки, наряду с прочим, включают в себя положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

Порядок установления территориальных зон, их виды и состав регулируются нормами статей 34, 35 Градостроительного кодекса.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Разрешенное использование может быть следующих видов: 1) основные виды разрешенного использования; 2) условно разрешенные виды использования; 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними (часть 1 статьи 37 Градостроительного кодекса).

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования (часть 4 статьи 37 Градостроительного кодекса, пункт 2 статьи 7 Земельного кодекса). Разрешение на условно разрешенный вид использования предоставляется в установленном статьей 39 Градостроительного кодекса порядке (часть 6 статьи 37 Градостроительного кодекса).

В рамках утвержденных в установленном порядке правилами землепользования и застройки основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства изменение одного вида использования на другой осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов. В случае расположения земельного участка на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, изменение одного вида разрешенного использования на другой вид такого использования осуществляется на основании решения, принимаемого в соответствии с федеральными законами (части 3, 5 статьи 37 ГрК РФ).

Как следует из вышеизложенных норм права в их совокупности, отнесение земельного участка к той или иной территориальной зоне обуславливает возможность на нем определенных видов объектов недвижимости,

функциональное назначение и параметры застройки которыми будут являться производными от целевого назначения и разрешения использования земельного участка.

Указанные параметры являются существенными и способны повлиять на потенциальный круг участников аукциона.

Из представленной информации можно сделать вывод о том, что в отношении спорного лота имелось существенное противоречие, а именно: в описательной части лота была указана информация относительно целевого назначения земельного участка, которая не соответствовала действительности.

Информация о поступлении указанной жалобы размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области: www.novosibirsk.fas.gov.ru.

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного, администрации Мошковского района Новосибирской области надлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок **до 22.08.2022** года документы и сведения, указанные в части 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Рассмотрение жалобы по существу комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области состоится **24.08.2022 в 9-10 часов**, по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, каб. 915.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней.

Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

В связи со сложной санитарно-эпидемиологической обстановкой и на основании указа Президента Российской Федерации от 02 апреля 2020 года № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19)» и письма ФАС России от 19.03.2020 № ПЗ/21986/20 уведомляем о рассмотрении жалобы путём использования систем видеоконференцсвязи (далее - ВКС) с использованием системы TrueConf.

Для участия в рассмотрении жалобы Новосибирским УФАС России посредством ВКС следует пройти по ссылке: : <...>и ожидать сеанса связи. Наличие включенных видеочамеры и микрофона обязательно.

О возможности обеспечения связи сообщить заранее (не позднее, чем за два рабочих дня) по электронной почте fo54@fas.gov.ru.

Обращаем внимание, что участие в рассмотрении жалобы в дистанционном формате возможно исключительно при заблаговременном (за 24 часа до планируемого заседания) направлении на электронную почту fo54@fas.gov.ru документов, подтверждающих полномочия лица, представляющего интересы участника по делу, его контактных данных (номер телефона, электронный почтовый адрес), а также при предъявлении во время подключения к видеоконференцсвязи документов, удостоверяющих личность.

В случае неявки лица, участвующего в рассмотрении жалобы или его законного представителя, жалоба может быть рассмотрена в отсутствие указанного лица.

При этом представители лица вправе участвовать при рассмотрении жалобы лично. Рассмотрение состоится по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, этаж 9, каб. 915, регистрация в кабинете 1016, этаж 10. При этом, представители лица допускаются к рассмотрению при соблюдении масочного режима и иных мер, связанных с недопущением распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19).