

РЕШЕНИЕ

054/01/18.1-220/2024

31 января 2024 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...>

рассмотрев посредством видеоконференцсвязи жалобу <...> (вх. № 970-ЭП/24 от 22.01.2024 г.) на действия организатора торгов департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером <...>, площадью 4700 кв.м, местоположение: Новосибирская область, Мошковский р-н, п. Емельяновский, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Птицеводство (1.10)) (извещение № 21000023030000000141, лот № 1, на сайте <...>),

в отсутствие <...>, надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения жалобы,

в присутствии представителей департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области – <...> (представитель по доверенности № 13253-07/38 от 17.08.2023 г.), <...> (представитель по доверенности № 13209-07/38 от 16.08.2023 г.),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба <...> (вх. № 970-ЭП/24 от 22.01.2024 г.) на действия организатора торгов департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером <...>, площадью 4700 кв.м, местоположение: Новосибирская область, Мошковский р-н, п. Емельяновский, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Птицеводство (1.10)) (извещение № 21000023030000000141, лот № 1, на сайте <...>).

Заявитель сообщает следующее.

Дата и время начала подачи заявок – 11.12.2023 в 10:00 (МСК+4).

Дата и время окончания подачи заявок – 12.01.2023 12:00 (МСК+4).

Дата проведения торгов – 16.01.2024 10:00 (МСК+4).

В соответствии с документацией заявителем была подана заявка на участие в аукционе, и он был допущен для участия, однако в связи с нижеуказанными нарушениями <...> не участвовал в аукционе, так как посчитал проведение его незаконным и не возможным объективно оценить реальную цену, так как нет полной информации о «Возможных подземных коммуникациях», которые в свою очередь могут накладывать ограничения на земельный участок и ограничивать параметры разрешенного строительства и не правильно рассчитаны сроки договора аренды земельного участка.

Лот № 1 - Земельный участок, государственная собственность, на который не разграничена, с кадастровым номером <...>, площадью 4700 кв.м, местоположение: Новосибирская область, Мошковский р-н, п. Емельяновский, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Птицеводство (1.10).

Ограничение прав и обременение земельного участка: не зарегистрировано.

Дополнительные сведения о земельном участке:

В результате обследования земельного участка установлено, что территория не огорожена, объектов недвижимости не обнаружено, возможны подземные коммуникации. В западной части участка единичные деревья березы.

1) Нарушением являются неправильно рассчитанные сроки аренды земельного участка противоречащие земельному законодательству.

Срок аренды земельного участка по лоту № 1 составляет 128 месяцев. Из положений подпункта 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ следует, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

Согласно пункту 8 статьи 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта. В случае, предусмотренном пунктом 7.1 настоящей статьи, срок договора аренды земельного участка устанавливается

также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», (далее – Классификатор), вид разрешенного использования «Птицеводство 1.10», предполагает возможность строительства зданий и сооружений.

Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений определяется приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15 мая 2020 № 264/пр (далее - Приказ).

Площадь земельного участка составляет: Лот 1- 4700 кв.м.

Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: в соответствии с Правилами землепользования и застройки Сокурского сельсовета Мошковского района Новосибирской области, утвержденными приказом министерства строительства Новосибирской области от 24.12.2021 № 826:

Максимальные параметры застройки суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка 80 %, т.е. $4700 \cdot 80\% = 3760$ кв.м.

Из положений пункта 4 Приказа следует, что срок аренды должен составлять (объекты площадью от 1500 м до 5000 м.): 29 месяцев.

С учетом положения статьи 39.8 ЗК РФ срок аренды данных земельных участков должен быть определен, как: $29 \cdot 2 = 58$ месяцев или 4 года и 10 месяцев.

Таким образом, срок аренды земельного участка по лоту № 1, определенный Организатором торгов (128 месяцев), противоречит земельному законодательству (58 месяцев).

2) Следующим нарушением является неполноценная информация о «Возможных подземных коммуникациях», как написано в извещении, которые в свою очередь могут накладывать ограничения на земельный участок и ограничивать параметры разрешенного строительства, что так же повлияет на площадь строительства желаемого объекта, а возможно и не допустит вообще строительство объектов. Заявитель считает, что организатор торгов должен был полностью изучить этот вопрос и дать 100 % информацию о «возможных подземных коммуникациях»

Осознавая нарушения, которые допустил Организатор торгов при проведении аукциона, заявитель посчитал для себя неприемлемым риском участвовать в данной процедуре, так как в случае его победы понес бы неоправданный риск в случае признания торгов недействительными (ст. 449 ГК РФ) по заявлению других участников аукциона либо надзорных органов, со всеми вытекающими неблагоприятными последствиями. В частности, в случае победы заявителя в аукционе и последующей отмены результатов аукциона у заявителя возникли бы убытки в виде упущенной выгоды. Кроме того, при отмене результатов аукциона

победитель будет вынужден привести земельный участок в первоначальный вид, убрать все возведенные постройки, ограждения и т. д., что также приведет к значительным и неоправданным убыткам.

Департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области представлены следующие возражения на жалобу.

Извещение о проведении электронного аукциона № 21000023030000000141 было опубликовано 08.12.2023 на сайте <...> (далее - аукцион).

Организатор торгов – Департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области считает жалобу не подлежащей удовлетворению, в связи с необоснованностью доводов о неправильном расчете срока договора аренды земельного участка и неполноценной информации об ограничениях земельного участка, которая может повлиять на параметры разрешенного строительства.

1. В соответствии с пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный Приказом Минстроя РФ от 15.05.2020 № 264/пр. «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно - строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в целях расчета срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» (далее – приказ).

Согласно приказу срок аренды земельного участка, предоставляемого по результатам аукциона, определяется с учетом сроков, необходимых для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в зависимости от площади объекта капитального строительства. Площадь планируемого к строительству объекта была определена в соответствии с Правилами землепользования и застройки Сокурского сельсовета Мошковского района Новосибирской области, утвержденными приказом министерства строительства Новосибирской области от 24.12.2021 № 826 (в действующей редакции).

Максимально допустимая площадь объекта капитального строительства на рассматриваемом земельном участке расположенным в территориальной зоне сельскохозяйственного использования в границах земель населенных пунктов (НСп) в соответствии с параметрами разрешенного строительства составляет 37 600 кв.м = (4700 (площадь земельного участка) x 10 (этажность) x 80% (процент застройки)). В соответствии с пунктом 6 приложения к приказу общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, площадью 30 000 кв.м и более составляет 64 месяца. Таким образом, срок аренды земельного участка составляет $64 \times 2 = 128$ месяцев.

Позиция организатора торгов подтверждается правоприменительной практикой:

Решение Омского УФАС России от 07.07.2017 № 05-04.1/75-17

Решение №РВ/8105/23 РЕШЕНИЕ №086/10/18.1-1670/2023 от 15.11.2023.

2. Рассматриваемый аукцион проводится в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, на основании приказ департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 05.09.2023 № 2758 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>».

Частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлены требования к содержанию извещения о проведении аукциона.

Согласно части 1 статьи 39.13 Земельного кодекса РФ подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Жалоба о неполноценной информации об ограничениях земельного участка, которая может повлиять на параметры разрешенного строительства не обоснована. Согласно информации, полученной из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (выписка ЕГРН от 21.08.2023), а также сведений, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД), предоставленных Администрацией Мошковского района Новосибирской области (письмо от 31.08.2023 № 13461/38-вх) зоны с особыми условиями использования территории на земельном участке с кадастровым номером <...> не установлены.

В Извещении о проведении аукциона указано «Ограничение прав и обременение земельного участка: не зарегистрировано».

Проведение топографических работ организатором аукциона по выявлению подземных коммуникация на земельном участке, а также публикации в извещении сведений о земельном участке не предусмотренных часть 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ не предусмотрено.

Позиция организатора торгов подтверждается правоприменительной практикой:

Решение №04-04/12896 Решение по делу №016/10/18.1-1684/2023 от 06.12.2023.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

08.12.2023 организатор торгов департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области разместил на ГИС Торги извещение о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером <...>, площадью 4700 кв.м, местоположение: Новосибирская область, Мошковский р-н, п. Емельяновский, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Птицеводство (1.10)) (извещение № 21000023030000000141, лот № 1, на сайте <...>).

Дата и время начала подачи заявок - 11.12.2023 10:00 (МСК+4).

Дата и время окончания подачи заявок - 12.01.2024 12:00 (МСК+4).

Дата рассмотрения заявок - 15.01.2024.

Дата и время начала проведения аукциона - 16.01.2024 10:00 (МСК+4).

Относительно довода заявителя о том, что организатором торгов неправильно рассчитанные сроки аренды земельного участка противоречащие земельному законодательству установлен следующее.

Согласно подпункту 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса.

Согласно пункту 9 статьи 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта. В случае, предусмотренном пунктом 7.1 настоящей статьи, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений определяется приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15 мая 2020 № 264/пр (далее – Приказ).

Согласно приказу срок аренды земельного участка, предоставляемого по результатам аукциона, определяется с учетом сроков, необходимых для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в зависимости от площади объекта капитального строительства.

Площадь планируемого к строительству объекта была определена в соответствии с Правилами землепользования и застройки Сокурского сельсовета Мошковского района Новосибирской области, утвержденными приказом министерства строительства Новосибирской области от 24.12.2021 № 826 (в действующей редакции).

Максимально допустимая площадь объекта капитального строительства на рассматриваемом земельном участке расположенным в территориальной зоне сельскохозяйственного использования в границах земель населенных пунктов (нСи) в соответствии с параметрами разрешенного строительства составляет 37 600 кв.м = (4700 (площадь земельного участка) x 10 (этажность) x 80% (процент застройки). В соответствии с пунктом 6 приложения к приказу общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, площадью 30 000 кв.м и более составляет 64 месяца.

Таким образом, срок аренды земельного участка составляет $64 \times 2 = 128$ месяцев.

Относительно довода о предоставлении организатором торгов неполной информации о возможных подземных коммуникациях установлено следующее.

Согласно части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) 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 возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения);
- 5) о начальной цене предмета аукциона;
- 6) о «шаге аукциона»;
- 7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им

задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

Согласно части 1 статьи 39.13 Земельного кодекса РФ подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Согласно информации из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (выписка ЕГРН от 21.08.2023), а также сведений, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД), предоставленных Администрацией Мошковского района Новосибирской области (письмо от 31.08.2023 № 13461/38-вх) зоны с особыми условиями использования территории на земельном участке с кадастровым номером <...> не установлены.

В Извещении о проведении аукциона указано «Ограничение прав и обременение

земельного участка: не зарегистрировано».

Проведение топографических работ организатором аукциона по выявлению подземных коммуникация на земельном участке, а также публикации в извещении сведений о земельном участке не предусмотренных часть 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ не предусмотрено.

Таким образом, в действиях организатора торгов департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером <...>, площадью 4700 кв.м, местоположение: Новосибирская область, Мошковский р-н, п. Емельяновский, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Птицеводство (1.10)) (извещение № 21000023030000000141, лот № 1, на сайте <...>) не усматривается нарушение порядка организации и проведения торгов.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> (вх. № 970-ЭП/24 от 22.01.2024 г.) на действия организатора торгов департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером <...>, площадью 4700 кв.м, местоположение: Новосибирская область, Мошковский р-н, п. Емельяновский, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Птицеводство (1.10)) (извещение № 21000023030000000141, лот № 1, на сайте <...>) необоснованной.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.