

РЕШЕНИЕ

№054/01/18.1-342/2024

16.02.2024

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.№1481/24 от 29.01.2024) на действия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области (далее -ТУ Росимущества в Новосибирской области) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...> (извещение на сайте <...> №21000018950000001337),

в присутствии <...>, представителя ТУ Росимущества в Новосибирской области <...> (по доверенности №54-ОГ/70 от 30.06.2023), представителя ООО «Земский двор» <...> (по доверенности от 30.12.2023),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба <...> (вх.№1481/24 от 29.01.2024) на действия ТУ Росимущества в Новосибирской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...> (извещение на сайте <...> №21000018950000001337).

Заявитель сообщает следующее.

<...> просит признать аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, номер процедуры Процедура 21000018950000001337, Лот №1, торги проходили 16.01.2024 06:00 МСК, информация была также размещена на сайте недействительными и незаконными.

1. В документации размещенной организатором аукциона не указаны следующие обременения возникающие исходя из того, что по территории данного участка проходит военные инженерные коммуникации кабель связи ФСО, что в свою очередь обязует будущего арендатора или собственника соблюдать ограничения по проведению каких либо строительных работ и ограничения в использовании данного участка по назначению.

2. Данный участок находится в санитарной зоне скотомогильника, в непосредственной близости к самому эпицентру скотомогильника, что указано по картам генплана Морозовского сельсовета, в свою очередь данное обстоятельства накладывает существенные ограничения по использованию

участка по назначению, о чем организатор аукциона умолчал. Санитарная зона данного типа скотомогильника 1000 метров, в данной зоне существуют ограничения по Уведомление о поступлении жалобы и приостановлении торгов 2024-1205 использованию данного участка. 3. Кадастровый номер участка <...> площадь участка всегда была 18 Га исходя из ответов и документов полученных заявителем в разные года площадь всегда была 18 Га. по ответу за 12.10.2016 года бывший арендатор участка <...> <...> был оштрафован за зарастание данного участка, где указана площадь 18 Га. Далее ответ от Росимущества присланный 16.09.2022 года, где четко указано, что участок с кадастровым номером <...> и площадью 180 000 кв.м. 30.08.2022 года осуществлена регистрация права собственности Российской Федерации в отношении земельного участка. Далее 19.12.22 года прислан ответ на обращение заявителя от Росимущества, в котором указано, что в отношении участка с кадастровым номером <...> площадью 180000 кв.м, размещено извещение о проведении аукциона. А в документации размер задатка указан неверно 73047 кв.м. Изменение размера участка ведет к смене кадастрового номера участка, что в свою очередь не произошло. Участников аукциона заведомо ввели в заблуждение.

<...> как глава семейного КФХ данный участок запрашивала в аренду с 2014 года, после того, как арендатор <...> в 2018 года отказался от данного участка из-за нарушений земельного законодательства, но ей по различным причинам приходили отказы, на момент ее запросов на данный участок других заявлений не было, ее заявление игнорировалось и всячески придумывались различные отказы. С учетом того, что на территории Морозовского сельсовета нет больше свободной земли, и заявителю как мелкому производителю, КФХ должны были предоставить данный участок по новому изменению в законодательстве без аукциона, <...> считает проведение данного аукциона незаконным. Так как были нарушены ее права установленные вступившей в силу с 01.01.2023 статьей 10.1. Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», ее заявления на получение данного участка отправлялись с 2012 года, сразу после вступления изменений в законодательстве от 1.01.2023 года, заявителем было подано заявление на получение данного участка без аукциона, что было проигнорировано, она обратилась в приемную Президента, на что пришел ответ из приемной Президента, согласно которому участок с кадастровым номером <...> принадлежит на праве собственности Научному Центру Вирусологии и Биотехнологии «Вектор», хотя ранее в вышеуказанных документах было указано, что 30.08.22 года осуществлена регистрация права собственности Российской Федерации в отношении земельного участка, и ответ, что от <...> не поступали заявления на получение данного участка.

4. От ТУ Росимущества в ответе 17.10.22 №54-АЛ/7803/05 где указано, что заявителю отказано в аренде без проведения аукциона, по причине поступления аналогичного заявления от другого главы КФХ. В результате в аукционе участвовали следующие лица: <...> - владелец компаний не имеющих отношение к КФХ. <...> - владелец компаний не имеющих отношения к КФХ. 2024-1205 <...> представлял компанию ООО «Земский Двор» , сам является учредителем компании ООО «Морозово Органик» - компания с миллиардными вложениями.

5. Согласно выписке из Единого государственного реестра за 18.07.2022 года участок <...> имеет размер 180000 м², границы участка состоят из 3-х контуров. А согласно выписке, предоставленной ТУ Росимущество организатором торгов за

04.12.23 года участок <...> имеет размер 73047м2 и границы участка состоят из 2 контуров.

ТУ Росимущества в Новосибирской области представлено в Новосибирское УФАС России следующее возражение на жалобу <...> (вх.№2104-ЭП/24 от 07.02.2024).

08.12.2023 Территориальным управлением на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» ГИС Торги, в соответствии с положениями ст.39.11 ЗК РФ, опубликовано извещение № 21000018950000001337 о проведении Аукциона.

Предмет Аукциона - право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, местоположение: Новосибирская обл., Искитимский р-н, МО Морозовский сельсовет, площадь - 73047 кв.м, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: Сельскохозяйственное использование (1.0).

На жалобу <...> Территориальным управлением подготовлены возражения (по каждому пункту соответственно).

Согласно п.п.4 ст.39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать 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 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).

В силу Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных сведений.

Согласно сведениям, содержащимся в ЕГРН (выписка от 14.12.2023), в отношении земельного участка с кадастровым номером <...> установлены ограничения прав на земельный участок в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", реестровый номер границы: 54.07.2.89, что отражено Территориальным управлением в аукционной документации, прикрепленной к извещению о проведении торгов.

Иные ограничения (обременения), в том числе, размещение в границах указанного земельного участка военных инженерных коммуникаций кабельной связи ФСО, а также санитарно-защитной зоны скотомогильника в сведениях ЕГРН отсутствуют, как и отсутствует данная информация в выписке из государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, представленной администрацией Искитимского района Новосибирской области (исх.№ 907 от 31.05.2023). Таким образом, вопреки заявлению <...>, в извещении о проведении Аукциона Территориальным управлением опубликованы исчерпывающие сведения о его предмете.

В соответствии со ст.3.1 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Территориальным управлением осуществлены мероприятия по сбору информации и документов, с целью установления критерия для регистрации права собственности Российской Федерации на земельный участок с кадастровым номером <...>, по результатам которых **30.08.2022** осуществлена регистрация права собственности Российской Федерации на указанный земельный участок общей площадью 180000 кв.м.

Вместе с тем, в связи с наличием в сведениях ЕГРН (выписка от 23.11.2022) информации о пересечении границ земельного участка с кадастровым номером <...> с границами земельного участка с кадастровым номером <...>, в целях исключения последующего нарушения прав граждан и юридических лиц, в том числе потенциальных арендаторов, Территориальным управлением в Управление Росреестра по Новосибирской области направлено обращение об устранении пересечений.

Росреестром, по результату проведенного анализа, исправлена допущенная **техническая ошибка** в сведениях о местоположении границы и площади **исходного** земельного участка с кадастровым номером <...> (новая площадь - **73047** кв.м) и, на основании ч.4 ст.41 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», внесены изменения относительно границ образованного земельного участка с кадастровым номером <...> (новая площадь - **106953** кв.м), о чем Территориальное управление уведомлено письмом от 26.12.2022 № 01-01-37-5536/22.

По вопросу нарушения, по мнению главы КФХ <...>, преимущественного права на оформление в аренду без проведения торгов, в соответствии с п.п. 15 п.2 ст.39.6 ЗК РФ земельного участка с кадастровым номером <...>, Территориальное управление сообщает следующее.

Согласно ст. 10.1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101 -ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», гражданин или крестьянское (фермерское) хозяйство наряду со случаями, предусмотренными статьей 10 данного закона и статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, вправе получить в аренду без проведения торгов земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, находящийся в государственной или муниципальной собственности, при отсутствии заявлений иных заинтересованных лиц.

Предоставление гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности

земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, установленном **Земельным кодексом** Российской Федерации, с учетом особенностей, предусмотренных данной статьей.

Согласно п.п.5 п.1 ст.39.17 ЗК РФ, в заявлении о предоставлении земельного участка, находящегося государственной собственности без проведения торгов, указывается основание предоставления земельного участка без проведения торгов из числа предусмотренных пунктом 2 статьи 39.3, статьей 39.5, пунктом 2 статьи 39.6 или пунктом 2 статьи 39.10 ЗК РФ.

В заявлениях <...>, направленных в Территориальное управление в 2022-2023 г.г., в качестве основания для предоставления испрашиваемого земельного участка в аренду без проведения торгов указан п.п. 15 п.2 ст.39.6 ЗК РФ.

Согласно п.п. 15 п.2 ст.39.6 ЗК РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ.

На основании заявления <...> от **01.12.2022** (исх.№ 54-17264/ОГ) о предоставлении в аренду без торгов в соответствии с **п.п.15 п.2 ст.39.6 ЗК РФ** земельного участка с кадастровым номером <...>, площадью 180000 кв.м, руководствуясь п.1 ст.39.18 ЗК РФ, Территориальным управлением **08.12.2022** на сайте ГИС Торги, а также в печатном издании Морозовского сельсовета Искитимского района Новосибирской области размещены извещения о возможности его предоставления для крестьянской (фермерской) деятельности (извещение № 2100001895000000458).

Учитывая поступление заявлений о намерении участвовать в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...> от трех претендентов (два физических лица и один глава КФХ, Территориальным управлением направлен отказ <...> в предоставлении данного земельного участка в аренду без торгов, а также принято решение (№ 54-714- р от 19.12.2022) о его реализации путем проведения аукциона (п.7 ст.39.18 ЗК РФ).

Вместе с тем, в связи с поступлением **26.12.2022** в Территориальное управление уведомления Управления Росреестра по Новосибирской области о внесении изменений в характеристики земельного участка с кадастровым номером <...> (местоположения границы и площадь), Территориальным управлением издано распоряжение (от 30.01.2023 № 54-42-р) об отмене распоряжения от 19.12.2022 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>», о чем <...> извещена письмом от 27.01.2023 (исх.№ 54-А/1/685/05).

На основании повторного заявления <...> от **26.06.2023** о предоставлении в аренду без торгов в соответствии с **п.п.15 п.2 ст.39.6 ЗК РФ** земельного участка с кадастровым номером <...>, руководствуясь п.1 ст.39.18 ЗК РФ, Территориальным управлением **07.07.2023** на сайте ГИС Торги, а также в печатном издании Морозовского сельсовета Искитимского района Новосибирской области

размещены извещения о возможности его предоставления для крестьянской (фермерской) деятельности (извещение № 2100001895000000913).

Учитывая наличие заявлений 5 претендентов (четыре физических лица и один глава КФХ) о намерении участвовать в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, <...> отказано в предоставлении данного земельного участка в аренду без торгов и принято решение о его реализации путем проведения аукциона (п.7 ст.39.18 ЗК РФ).

На основании извещения о возможности предоставления земельного участка с кадастровым номером <...> для крестьянской (фермерской) деятельности от 08.12.2023 № 2100001895000000458, поданы заявления о намерении участвовать в аукционе от следующих лиц: <...>, <...>, <...>

- <...> что послужило основанием для принятия решения о проведении аукциона на право заключения договора аренды данного земельного участка и подготовки ответа <...> от 17.10.2022 № 54-АЖ/7803/05.

В соответствии с п.2 ст.7 ЗК РФ, земельные участки используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель и земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования.

Право аренды земельного участка с кадастровым номером <...> выставлено на Аукцион в соответствии с видом его разрешенного использования - сельскохозяйственное использование (1.0).

Согласно сведениям, содержащимся в ЕГРЮЛ, ООО «Земский двор», директором которого является <...>, занимается сельскохозяйственной деятельностью, включающей, в том числе, крестьянскую (фермерскую) деятельность.

Таким образом, Аукцион подготовлен и проведен Территориальным управлением строго в соответствии с требованиями действующего законодательства.

ООО «Земский двор» представлены возражения на жалобу <...> (вх.№ 2743-ЭП/24 от 15.02.2024), суть которых сводится к следующему.

Площадь земельного участка в аукционной документации указана верно. Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, площадь участка с кадастровым номером <...> составляет 73047 +/- 299.

В п. 7. Информации о проведении аукциона указано, что участок имеет ограничения использования Участка, не зарегистрированных в ЕГРН:

«В границах Участка частично находится зона с особыми условиями использования территорий: «Охранная зона инженерных коммуникаций». содержание ограничения (обременения): ограничения использования земель установлены в соответствии с Постановлением от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»; реестровый номер границы: 54.07.2.89».

Информация о наличии скотомогильника, военного кабеля документально не подтверждена.

Права участника аукциона, не ставшего победителем, никак не могут быть нарушены неуказанием в аукционной документации данного обременения, если оно действительно имеет место. Поскольку заявитель не является победителем аукциона, то договор аренды с ним не будет заключен, он не будет осуществлять хозяйственную деятельность на участке и, следовательно, наличие или отсутствие обременений никак на него не повлияет. Соответственно, **заявитель не может являться заинтересованным лицом и не имеет права на обжалование аукциона по этим основаниям.**

Заявитель не доказала наличия существенных нарушений, которые могли бы повлиять на результат торгов и послужить основанием признания торгов недействительными.

Рассмотрев материалы жалобы, выслушав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, комиссия Новосибирского УФАС России установила следующее.

08.12.2023 объявлено о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>.

Дата и время начала подачи заявок 09.12.2023 10:00 (МСК+4).

Дата и время окончания подачи заявок 11.01.2024 18:00 (МСК+4).

Дата рассмотрения заявок 15.01.2024.

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

Начальная цена договора 17 500,00 руб.

В извещении о проведении аукциона указана следующая информация о земельном участке.

«Право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, местоположение: Новосибирская обл., Искитимский р-н, Морозовский сельсовет, площадь 73047 кв.м, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения; вид разрешенного использования: Сельскохозяйственное использование (1.0); номер и дата государственной регистрации права собственности Российской Федерации: <...> от 30.08.2022 (далее – Участок).

Информация из государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности:

Участок расположен в территориальной зоне: Зона сельскохозяйственного использования (Си).

Утвержденный проект планировки и межевания территории, в границах которой расположен Участок, отсутствует.

Информация о требованиях к параметрам и размещению объектов капитального

строительства на Участке.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Морозовского сельсовета Искитимского района Новосибирской области, утвержденными приказом Министерства строительства Новосибирской области от 22.01.2019 № 17 (в редакции от 21.03.2019 № 167, от 20.11.2020 № 603, от 15.02.2021 № 87, от 31.05.2021 № 351, от 04.08.2021 № 517, от 17.02.2022 № 67, от 15.07.2022 № 406, от 23.12.2022 № 860), предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны сельскохозяйственного использования не устанавливаются.

Ограничения прав и обременения Участка: не зарегистрированы.

Информация об ограничениях использования Участка, не зарегистрированных в ЕГРН:

В границах Участка частично находится зона с особыми условиями использования территорий: «Охранная зона инженерных коммуникаций». содержание ограничения (обременения): ограничения использования земель установлены в соответствии с Постановлением от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»; реестровый номер границы: 54.07.2.89.

Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

Согласно письму МУП Искитимского района «ВОСТОЧНОЕ» от 13.09.2023 № 281, возможность водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения объектов капитального строительства на Участке отсутствует.

По сведениям, представленным ООО «Техногаз» от 04.09.2023 № 2245, имеется техническая возможность подключения объектов капитального строительства на Участке к сети газораспределения ООО «Техногаз», наименьшее расстояние до которой составляет 16.45 км.».

Данные сведения соответствуют информации выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2023-272124530 от 04.12.2023.

Управление Ветеринарии Новосибирской области письмом №322/1 от 12.02.2024 сообщило Новосибирскому УФАС России, что на земельном участке с кадастровым номером <...>, расположенного на территории Искитимского района Новосибирской области, скотомогильников не зарегистрировано.

Администрация Морозовского сельсовета Искитимского района Новосибирской области письмом №87 от 09.02.2024 сообщила, это на земельном участке с кадастровым номером <...> отсутствует скотомогильник и, следовательно, его санитарно-защитная зона. В проекте генерального плана Морозовского сельсовета, который на данный момент находится на утверждении (стадии

согласования) в Министерстве строительства Новосибирской области – отсутствуют данные о скотомогильниках по населенному пункту: деревня Нижний Коен. Информация о прохождении какого-либо кабеля по земельному участку с кадастровым номером: <...> в администрации Морозовского сельсовета отсутствует.

Таким образом, Комиссией Новосибирского УФАС России не установлено наличие на земельном участке санитарно-защитной зоны скотомогильника, военного кабеля. Площадь земельного участка установлена в соответствии с информацией из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

На участие поступило 4 заявки, включая заявителя. Аукцион признан состоявшимся. Победителем признано ООО «Земский двор» с итоговой ценой 1 068 000, 00 руб.

Комиссией Новосибирского УФАС России в действиях ТУ Росимущества в Новосибирской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...> (извещение на сайте <...> №21000018950000001337) не установлено нарушения 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.№1481/24 от 29.01.2024) на действия ТУ Росимущества в Новосибирской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...> (извещение на сайте <...> №21000018950000001337) необоснованной.

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