

РЕШЕНИЕ

№054/01/18.1-355/2024

21.02.2024
Новосибирск

г.

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 ООО «СОЮЗКОНТРАКТ» (вх.№2389-эп/24 от 12.02.2024) на действия администрации г. Черепаново Черепановского района Новосибирской области при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...> (№ в ЕИС 21000030710000000102),

в отсутствие представителей ООО «СОЮЗКОНТРАКТ», администрации г. Черепаново Черепановского района Новосибирской области, извещенных надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения жалобы,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба ООО «СОЮЗКОНТРАКТ» (вх.№2389-эп/24 от 12.02.2024) на действия администрации г. Черепаново Черепановского района Новосибирской области при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...> (№ в ЕИС 21000030710000000102).

Заявитель сообщает следующее.

Извещением о проведении торгов (опубликовано системным файлом на ГИС.ТОРГИ) установлено:

Вид разрешённого использования земельного участка Хранение автотранспорта. Согласно классификации разрешенного использования земельных участков, закрепленной Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", предусмотрено: размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9.

Исходя из установленного Продавцом вида разрешенного использования земельного участка «Хранение автотранспорта» совершенно очевидно вытекает, что земельный участок сдается в аренду для размещения (строительства) на нем отдельно стоящего или пристроенного надземного и/или подземного здания (объекта капитального строительства).

В таком случае Продавец должен в своем извещении предусмотреть размещение информации, обязательной для муниципальных земельных участков, сдаваемых в аренду под размещение объектов капитального строительства.

В этой связи пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что Извещение о проведении аукциона на аренду земельного участка должно содержать следующие сведения:

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).

Пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что Извещение о проведении аукциона на аренду земельного участка должно содержать следующие сведения:

4) ... 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), ...

В свою очередь, указанные параметры урегулированы Градостроительным кодексом Российской Федерации, а именно:

"Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ

Статья 38. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

Как видно из опубликованного извещения и документации Продавца, элементарные характеристики разрешенного к строительству на земельном участке здания (сооружения), например, такие как этажность, допустимая высота, отступы от границ участка и т.п., в названном извещении полностью отсутствуют.

Пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что Извещение о проведении аукциона на аренду земельного участка должно содержать следующие сведения:

- 4) ... 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);

Пунктом 6 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" дается следующее понятие:

- б) здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;

К сетям инженерно-технического обеспечения относятся:

Электроснабжение. Одна из основных ИС, оборудование которой предусматривается на любом объекте. Здание оснащается вводом от внешней электросети, защитным и распределительным оборудованием. Для передачи электроэнергии потребителям монтируется проводка. Система должна отвечать нормам электробезопасности и пожарной безопасности. Параметры оборудования и кабеля рассчитываются в зависимости от рабочей нагрузки.

Отопление. Бывают централизованные или автономные системы. Для первого типа предусматривается подключение к внешней сети теплоснабжения,

монтаж стояков, трубной разводки и подключение радиаторов. Автономные системы комплектуются собственным котельным, насосным оборудованием.

Водоснабжение. Трубопроводные сети подачи холодной и горячей воды потребителям. В высотных домах может предусматриваться оснащение водопроводов ХВС и ГВС повышающими насосами для обеспечения стабильного давления на всех этажах. Дополнительно здания оснащаются системой пожаротушения. Это специальный трубопровод с постоянно поддерживаемым давлением воды для тушения пожаров.

Канализация (водоотведение). Система безнапорных трубопроводов для отведения бытовых или промышленных стоков. В каждую квартиру или другое обслуживаемое помещение заводится стояк к которому подключаются сантехнические приборы. Стояки выводятся на коллектор, расположенный в подвале здания, который направляет стоки во внешнюю канализационную систему.

Вентиляция и кондиционирование. Система вентиляции обеспечивает подачу в помещения свежего воздуха, отведение в атмосферу отработанных воздушных масс. Система централизованного кондиционирования обеспечивает охлаждение или подогрев воздуха с распределением его по помещениям.

Газоснабжение. Обеспечивает подачу, распределение бытового природного газа для приготовления еды, организации автономного отопления, горячего водоснабжения.

Слаботочные сети. Кабельные линии с малым рабочим напряжением – связь, телефония, интернет, СКУД, другие системы, необходимые для оснащения современного здания.

Иные сети инженерно-технического обеспечения.

Однако, в Извещении Продавца информация о возможности присоединения к сетям полностью отсутствует.

Соответственно, без указания в Извещении и в проекте договора аренды земельного участка под строительство наличия или отсутствия возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения по каждому виду сетей невозможно, по сути, определить потенциал использования предлагаемого участка.

Таким образом, опубликованное Продавцом информационное сообщение о продаже права аренды на земельный участок грубо нарушает требования Земельного кодекса и иных нормативных правовых актов РФ к организации и проведению данного вида торгов муниципального имущества.

Очевидно, что выставляя на торги годовую арендную плату земельного участка, Продавец обязан предоставить необходимый набор требований к будущему зданию, возводимому на таком участке, для того, чтобы потенциальный покупатель смог определить приемлемость и ценность данного земельного участка под свои нужды.

Именно такой смысл и заложен в пункте 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

В противном случае потенциальный покупатель не имеет возможность подать квалифицированную заявку на участие в торгах, поскольку не обладает необходимой информацией о параметрах и характеристиках приобретаемого объекта продажи, что, в свою очередь, противоречит требованиям Закона № 135-ФЗ и ограничивает конкуренцию.

Администрация г. Черепаново Черепановского района Новосибирской области представлено в Новосибирское УФАС России следующее возражение на жалобу ООО «Союзконтракт» (вх.№2815-ЭП/24 от 16.02.2024).

Администрация города Черепаново с доводами жалобы не согласна, и сообщает, что все необходимые сведения, предусмотренные пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации, содержатся в извещении № 21000030710000000102, опубликованном 18.01.2024 года.

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

18.01.2024 администрация г. Черепаново Черепановского района Новосибирской области опубликовала извещение о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...> (№ в ЕИС 21000030710000000102).

Дата и время начала подачи заявок 19.01.2024 14:00.

Дата и время окончания подачи заявок 13.02.2024 14:00.

Дата рассмотрения заявок 14.02.2024.

В извещении о проведении аукциона указаны следующая информация о предмете торгов.

Лот № 1: земельный участок, адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, Черепановский муниципальный район, городское поселение город Черепаново, город Черепаново, улица Свердлова, земельный участок 35/11, площадь 15 кв. м., кадастровый номер <...>, разрешенное использование – Хранение автотранспорта (2.7.1), категория земель – земли населенных пунктов. Начальная цена предмета аукциона – 1089 рубля 74 копеек. «Шаг аукциона» 3% от начальной цены предмета аукциона – 32 рубля 69 коп. Размер задатка – 100% от начальной цены предмета аукциона 1089 рубля 74 копеек.

П.4 ч.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ предписывает указывать в извещении о проведении торгов 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).

Рассматриваемый земельный участок имеет разрешенное использование «хранение автотранспорта».

Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412, разрешенное использование хранения автотранспорта предполагает размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 2.7.2, 4.9 \(п.2.7.1\)](#).

Таким образом, действующее законодательство предусматривает строительство зданий, сооружений на земельном участке с видом разрешенного использования «хранение автотранспорта» (отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта). Следовательно, в соответствии с требованиями п.4 ч.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ организатор торгов обязан указать максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В извещении № 21000030710000000102 данная информация отсутствует. Сведения о том, что на указанном земельном участке не предусмотрено строительство зданий и сооружений в виде отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта согласно виду разрешенного использования в аукционной документации также отсутствует.

Отсутствием информации о предельных параметрах разрешенного строительства, а также о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения создается правовая неопределенность в возможности использования земельного участка по целевому назначению. Данное обстоятельство ограничивает круг потенциальных участников, заинтересованных в получении в аренду земельных участков, не обеспечивает гласность и прозрачность торгов.

Таким образом, администрацией г. Черепаново Черепановского района Новосибирской области допущено нарушение порядка организации и проведения торгов при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...> (№ в ЕИС 21000030710000000102).

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:

1. Признать жалобу ООО «СОЮЗКОНТРАКТ» (вх.№2389-эп/24 от 12.02.2024) на действия администрации г. Черепаново Черепановского района Новосибирской области при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...> (№ в ЕИС 21000030710000000102) обоснованной.
2. Выдать администрации г. Черепаново Черепановского района Новосибирской области предписание об устранении нарушения порядка организации и проведения торгов.

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