

РЕШЕНИЕ

№054/01/18.1-562/2024

18.03.2024

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 ООО «СОЮЗКОНТРАКТ» (вх. №3399-ЭП/24 от 27.02.2024) на действия администрации Новомайзасского сельсовета Кыштовского района Новосибирской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...> (№ извещения на ГИС ТОРГИ 23000020980000000007),

в отсутствие представителей ООО «СОЮЗКОНТРАКТ», администрации Новомайзасского сельсовета Кыштовского 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. №3399-ЭП/24 от 27.02.2024) на действия администрации Новомайзасского сельсовета Кыштовского района Новосибирской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...> (№ извещения на ГИС ТОРГИ 23000020980000000007).

Суть доводов заявителя сводится к следующему.

Установленный Продавцом Вид разрешенного использования земельного участка: Сельскохозяйственное использование, который соответствует 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", «Сельскохозяйственное использование»: ведение сельского хозяйства.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции

Исходя из установленного Продавцом вида разрешенного использования земельного участка: Обеспечение сельскохозяйственного производства,

совершенно очевидно вытекает, что такой земельный участок сдается в аренду для возможного размещения (строительства) на нем сооружения либо здания (объекта капитального строительства).

В таком случае Продавец должен в своем извещении предусмотреть наличие информации, обязательной при продаже права аренды муниципальных земельных участников, 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).

1. 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 (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2024).

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 Продавца, характеристики разрешенного к строительству на земельном участке здания (сооружения), установлены некорректно.

Так, например, предельный размер земельного участка: минимальный - 0,1 га, максимальный - 250 га.

В то же время в Извещении определена конкретная Площадь земельного участка 428 887 м².

Очевидно, что Земельный кодекс РФ и Градостроительный кодекс РФ отсутствие или некорректное указание параметров не допускают.

Таким образом, заявитель не может определить что именно может построить на данном земельном участке - какое именно здание, в каких именно технических параметрах, в том числе с учетом соседних земельных участков и возведенных на них строений, зданий и сооружений.

2. 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.

Отсутствие необходимой информации в Извещении Продавца муниципального имущества является неприемлемым.

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.

3. Частью 22 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ установлено:

Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

При этом, в соответствии с требованиями части 2 статьи 32 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества":

2. Обязательными условиями договора купли-продажи государственного или муниципального имущества являются:

сведения о сторонах договора; наименование государственного или муниципального имущества; место его нахождения; состав и цена государственного или муниципального имущества; количество акций акционерного общества, их категория или размер доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью; в соответствии с настоящим Федеральным законом порядок и срок передачи государственного или муниципального имущества в собственность покупателя; форма и сроки платежа за приобретенное имущество; условия, в соответствии с которыми указанное имущество было приобретено покупателем;

порядок осуществления покупателем полномочий в отношении указанного имущества до перехода к нему права собственности на указанное имущество;

сведения о наличии в отношении продаваемых здания, строения, сооружения или земельного участка обременения (в том числе публичного сервитута), сохраняемого при переходе прав на указанные объекты;

иные условия, обязательные для выполнения сторонами такого договора в соответствии с настоящим Федеральным законом, а также иные условия, установленные сторонами такого договора по взаимному соглашению.

Срок передачи государственного или муниципального имущества в собственность покупателя, порядок осуществления покупателем полномочий в отношении указанного имущества до перехода к нему права собственности на указанное имущество, а также иные положения, которые в силу закона должны быть включены в договор купли-продажи муниципального имущества, в опубликованном Продавцом проекте договора отсутствуют.

Продавцом размещен в качестве приложения к извещению некорректно заполненный шаблон договора, в котором отсутствует существенная часть необходимой информации, предусмотренной законом.

То есть Продавцом не размещен соответствующий требованиям закона проект договора по лоту с конкретными параметрами предмета продажи.

Таким образом, можно считать, что надлежащий проект договора к Извещению не приложен, что прямо нарушает требования действующего законодательства РФ о приватизации муниципального имущества.

4. В Извещении на ГИС.ТОРГИ Продавец установил следующий срок заключения договора:

Администрация Новомайзасского сельсовета Кыштовского района Новосибирской области направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня

составления протокола о результатах аукциона.

Очевидно, что в данном случае договор может быть заключен в любой день до истечения десятидневного срока, то есть, например, в первый или в пятый день, но не позднее десятого дня. Данный срок установлен с точностью до наоборот.

Данная позиция Продавца прямо противоречит требованиям части 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ:

Не допускается заключение указанных договоров ранее, чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

5. Продавец в качестве способа продажи права аренды выбрал открытый аукцион и исключил проведение электронной процедуры. Данную позицию Продавец обосновал так: Проведение аукциона не в электронной форме осуществляется с учетом части 3 статьи 3 Федерального закона от 07.10.2022 № 385-ФЗ.

В то же время, часть 3 статьи 3 Федерального закона от 07.10.2022 № 385-ФЗ гласит:

Органами государственной власти субъектов Российской Федерации могут быть определены муниципальные образования, на территориях которых расположены находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, в отношении которых до 1 января 2026 года аукционы по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо на право заключения договоров аренды таких участков в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации в электронной форме не проводятся по причине технической невозможности участия в них граждан и (или) крестьянских (фермерских) хозяйств в связи с ограничением либо отсутствием доступа к подключению к информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на территориях данных муниципальных образований.

Согласно положениям статьи 39.18 Земельного кодекса РФ проведение обычного аукциона без применения электронных процедур допускается в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемым гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Для аукционов на право аренды земельных участков под такой вид использования, как «Сельскохозяйственное использование», нормы закона, исключающие проведение электронных процедур, неприменимы, поскольку данный вид использования не попадает в ограниченный перечень статьи 39.18 ЗК РФ: для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Соответственно, по вышеназванному виду разрешенного использования

земельного участка должен проводиться исключительно электронный аукцион. В данном случае Продавец прямо нарушил требования закона о необходимости проведения электронных торгов, предусмотренные частью 1 статьи 39.13 ЗК РФ.

6. В Извещении Продавец указал информацию о разрешенном использовании: для ведения сельского хозяйства.

Однако, такой вид разрешенного использования земельных участков не предусмотрен Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

А поскольку установленный Продавцом вид разрешенного использования земельного участка для ведения сельского хозяйства в классификаторе не предусмотрен, соответственно, с таким участком в последующем невозможно совершать какие-либо официальные действия, а именно: регистрация прав в

Федеральной регистрационной службе, осуществление строительства с последующим оформлением документов на завершенный объект и т.д. и т.п.

В данном случае Продавцу явно следовало выбрать из классификатора соответствующие наименования разрешенного вида использования земельного участка.

Заявитель считает, что такие действия Продавца прямо противоречат требованиям пункта 2 части 3, пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ и иным нормам законодательства Российской Федерации.

Таким образом, опубликованное Продавцом информационное сообщение о продаже права аренды на земельный участок грубо нарушает требования Земельного кодекса, Федерального закона № 178-ФЗ 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 Новомайзасского сельсовета Кыштовского района Новосибирской области не представлено в Новосибирское УФАС России возражение на жалобу ООО «Союзконтракт».

Рассмотрев материалы жалобы, выслушав доводы лиц, участвующих в

рассмотрении жалобы, комиссия Новосибирского УФАС России установила следующее.

31.01.2024 администрацией Новомайзасского сельсовета Кыштовского района Новосибирской области объявлено о проведении аукциона на право на заключение договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения кадастровый номер: <...>, местоположение: Новосибирская область, Кыштовский район, Новомайзасский сельсовет, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства, площадью 428887 кв.м.

Согласно п. 4 ч. 21 статьи 39.11 Земельного кодекса 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 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).

Вид разрешенного использования земельного участка: сельскохозяйственное использование. Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412, Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции. Следовательно, использование земельного участка предполагает возможное размещение объекта капитального строительства.

В извещении о проведении аукциона указана следующая информация о предмете аукциона.

Предмет аукциона: право на заключение договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: <...>, местоположение: Новосибирская область, Кыштовский район, Новомайзасский сельсовет, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства, площадью 428887 кв.м.

Права на земельный участок: муниципальная собственность.

Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: в соответствии с правилами землепользования и застройки Новомайзасского сельсовета Кыштовского района Новосибирской области земельный участок расположен в зоне Зона объектов сельскохозяйственного использования (СХ-2).

Технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: не имеется техническая возможность подключения (технологического присоединения) к сетям водоснабжения, теплоснабжения и водоотведения.

Технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям электроснабжения: предоставляются филиалом Кыштовского района Региональные Электрические Сети, адрес: Новосибирская область, Кыштовка с, Сибирская улица, 5, лит. А.

Подключение к газопроводу отсутствует.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) предельный размер земельного участка: минимальный - 0,1 га, максимальный - 250 га;
- 2) минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 3 м;
- 3) предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений - 3 этажа;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства - 70%.

В извещении о проведении торгов указана площадь земельного участка 428 887 кв.м. При этом, предельные размеры земельного участка указаны минимальный - 0,1 га, максимальный - 250 га.

Комиссия Новосибирского УФАС России принимает доводы заявителя о некорректности указанных параметров. При этом, данные требования распространяются на всех потенциальных участников торгов.

Таким образом, в извещении о проведении аукциона указаны предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со ст. 38 Градостроительного кодекса РФ.

Согласно извещению о проведении аукциона не имеется техническая возможность подключения (технологического присоединения) к сетям водоснабжения, теплоснабжения и водоотведения.

Технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям электроснабжения: предоставляются филиалом Кыштовского района Региональные Электрические Сети, адрес: Новосибирская область, Кыштовка с, Сибирская улица, 5, лит. А.

Согласно частям 7 и 8 статьи 48 ГрК РФ технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информация о плате за

такое подключение (технологическое присоединение) предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам органов местного самоуправления. Срок действия предоставленных технических условий и срок внесения платы за такое подключение (технологическое присоединение) устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на три года.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение (технологическое присоединение) построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение (технологическое присоединение), предоставленными правообладателю земельного участка.

Согласно пункту 10 статьи 48 ГрК РФ порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение (технологическое присоединение), а также порядок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством РФ. Согласно пункту 5 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных Постановлением Правительства РФ 13.02.2006 № 83 (далее – Правила № 83) орган местного самоуправления не позднее чем за 30 дней до даты принятия решения о проведении торгов по продаже права собственности (аренды) земельного участка, находящегося в государственной собственности, предоставляет заинтересованным лицам технические условия.

Для их получения, а также информации о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения орган местного самоуправления в срок не позднее чем за 45 дней до даты принятия указанного решения обращается в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства. Технические условия должны содержать следующие данные: максимальная нагрузка в возможных точках подключения; срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определяемый в том числе в зависимости от сроков реализации инвестиционных программ; срок действия технических условий, исчисляемый с даты их выдачи и составляющий (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации) при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее 5 лет, а в остальных случаях не менее 3 лет. По истечении этого срока параметры выданных технических условий могут быть изменены (пункт 10 Правил № 83).

Исходя из пункта 9 Правил № 83 организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса определить и предоставить технические условия или

информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. При этом заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является соблюдением условий, предусмотренных подпункта 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Таким образом, организатором торгов в извещении о проведении аукциона не указаны сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информация о плате за такое подключение (технологическое присоединение), что является нарушением п. 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ. Данный вывод подтверждается судебной практикой (Постановление Арбитражного суда Уральского округа №Ф09-5630/21 от 16.09.2021 по делу №А60-61143/2020).

Согласно п.21 ч.2 ст.2 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» система инженерно-технического обеспечения - одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности.

В извещении о проведении рассматриваемого аукциона отсутствует информация о возможности подключения к сетям связи, информатизации и иным сетям, что является нарушением п. 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Данное обстоятельство могло привести к сокращению количества участников аукциона и ограничению конкуренции.

Согласно п. 22 ст. 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

К извещению о проведении аукциона приложен проект договора аренды земельного участка. Ссылка заявителя на Федеральный закон от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» неправомерна, поскольку указанный закон не регулирует рассматриваемые отношения. Размещенный проект договора аренды не нарушает порядок организации и проведения торгов.

Согласно Извещению о проведении аукциона администрация Новомайзасского сельсовета Кыштовского района Новосибирской области направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка в

десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона.

При этом, согласно п.20 статьи 39.12. Земельного Кодекса РФ уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Таким образом, положения извещения о проведении торгов не противоречат п.20 статьи 39.12. Земельного кодекса РФ.

Согласно извещению о проведении аукциона заявки принимаются с 01 февраля 2024 г. ежедневно (за исключением выходных дней) с 9:00 по 17:00 до 10 часов 00 минут 04.03.2024 по местному времени по адресу: Новосибирская область, Кыштовский р-н, д. Новый Майзас, ул. Центральная, д.55.

Аукцион проводится не в электронной форме.

Согласно части 3 статьи 3 Федерального закона от 07.10.2022 № 385-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» органами государственной власти субъектов Российской Федерации могут быть определены муниципальные образования, на территориях которых расположены находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, в отношении которых до 1 января 2026 года аукционы по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо на право заключения договоров аренды таких участков в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации в электронной форме не проводятся по причине технической невозможности участия в них граждан и (или) крестьянских (фермерских) хозяйств в связи с ограничением либо отсутствием доступа к подключению к информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на территориях данных муниципальных образований.

Статья 39.18 Земельного кодекса РФ регулирует особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Рассматриваемый аукцион проводится на земельный участок не для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Комиссия Новосибирского УФАС России принимает доводы заявителя, что для аукционов на право аренды земельных участков под такой вид использования, как «Сельскохозяйственное использование», нормы закона, исключающие проведение электронных процедур, неприменимы, поскольку данный вид использования не попадает в ограниченный перечень статьи 39.18 ЗК РФ.

Проведение торгов не в электронной форме, как требует действующее законодательство, может привести к ограничению числа потенциальных участников торгов и ограничению конкуренции.

Таким образом, в действиях администрации Новомайзасского сельсовета Кыштовского района Новосибирской области усматривается нарушение порядка организации и проведения торгов при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...> (№ извещения на ГИС ТОРГИ 23000020980000000007).

Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с [классификатором](#), утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 установлен вид разрешенного использования «сельскохозяйственное использование». В извещении о проведении торгов указан вид разрешенного использования : для ведения сельского хозяйства.

Положения извещения о проведении аукциона распространяются на всех потенциальных участников торгов, следовательно, ограничение конкуренции отсутствует.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «СОЮЗКОНТРАКТ» (вх. №3399-ЭП/24 от 27.02.2024) на действия администрации Новомайзасского сельсовета Кыштовского района Новосибирской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...> (№ извещения на ГИС ТОРГИ 23000020980000000007) обоснованной.
2. Выдать администрации Новомайзасского сельсовета Кыштовского района Новосибирской области предписание о прекращении нарушения порядка организации и проведения торгов.

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