

## РЕШЕНИЕ

№054/01/18.1-471/2024

04.03.2024

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 жалобу <...> на действия организатора торгов Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, площадью 2000 кв.м (№ извещение 21000023030000000136),

в личном присутствии представителя Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области <...> (по доверенности №<...> от 16.08.2023), в отсутствие <...>, заявившей ходатайство о рассмотрении жалобы в ее отсутствие,

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба <...> на действия Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, площадью 2000 кв.м (№ извещение 21000023030000000136).

Заявитель сообщает следующее.

01.12.2023 года Департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области (ИНН: 5406214965) было опубликовано извещение №21000023030000000136 лот №1 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, площадью 2000 кв. м, местоположение: Новосибирская область, Новосибирский район, Раздольненский сельсовет, с. Раздольное, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: склад (6.9) (опубликовано на сайте <...>).

11.01.2024 года <...> подала заявку на участие в аукционе, внесла затак (№ заявки 398231).

16.01.2024 года <...> стала победителем аукциона с предложенной ценой в

размере 457 360 рублей.

После победы в аукционе <...> стала обращаться для получения технических условий в ресурсоснабжающие организации, организации подъездных путей, стала готовить проект будущего склада.

В том числе был направлен запрос в Территориальное управление автомобильных дорог Новосибирской области о возможности организации выезда или въезда на земельный участок с кадастровым номером: <...>.

На что ГКУ НСО «Территориальное управление автомобильных дорог Новосибирской области» направило ответ №1049 от 06.02.2024 года о невозможности примыкания автомобильной дороги к земельному участку.

Также, выехав на место, Заявитель обнаружила наличие обрыва с другой стороны участка, что также делает невозможным организации проезда какого-либо транспорта до земельного участка.

Данная информация была скрыта организаторами торгов от её участников. Извещение № 21000023030000000136 лот №1 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...> не содержало информации о полной невозможности организации проезда к земельному участку, что является нарушением ЗК РФ.

На основании п. 26 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к земельному участку, в отношении которого представлено заявление и необходимые для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы, или к иным земельным участкам не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута (в случае осуществления государственного кадастрового учета).

Частью 6 ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» установлено, что в графической части межевого плана указывается доступ к земельным участкам (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе в случае, если такой доступ может быть обеспечен путем установления сервитута.

В п. 12 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утв. Приказом Росреестра от 04.08.2021 N П/0336, указано, что земельный участок считается обеспеченным подъездными путями в случае, если к какой-либо из его границ подходят подъездные пути, предоставляя возможность въезда на этот земельный участок.

Разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером: <...>: для склада. Не представляется возможным использовать складское помещение без возможности обеспечения проезда до него.

Статьей 39.11 ЗК РФ предусмотрен порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в

государственной или муниципальной собственности.

Решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц (часть 1 статьи 39.11 ЗК РФ).

Согласно пп.2 п. 3 ст. 39.11 ЗК РФ, образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке: обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы).

Указанное требование Земельного кодекса РФ Департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области было не соблюдено, участники аукциона были введены в заблуждение относительно информации о земельном участке с кадастровым номером <...>, что является основанием для отмены проведенного аукциона.

**Департаментом имущества и земельных отношений представлено следующее возражение на жалобу <...> (вх.№3569-07/38 от 01.03.2024).**

Организатор торгов – Департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области, направляет свои возражения, относительно доводов жалобы заявителя считает жалобу не подлежащей удовлетворению, в связи с необоснованностью доводов о несоблюдении департаментом имущества и земельных отношений требований, установленных пп.2 п.3 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), к образуемому земельному участку, а также о не указании в извещении о проведении аукциона информации о невозможности организации подъезда к земельному участку.

Согласно п.1 ст.39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...> проводится во исполнение приказа департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 13.04.2023 № 1086 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>» (далее – Приказ), который был принят на основании заявления заинтересованного лица.

В соответствии с п.1 указанного Приказа комиссии по организации и проведению аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков поручено подготовить и провести аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, площадью 2000 кв.м, местоположение: Новосибирская область, Новосибирский район, Раздольненский сельсовет, с. Раздольное, разрешенное использование: Склад (6.9).

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 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).

Учитывая вышеуказанную норму права, установленную действующим законодательством, организатор торгов не обязан в извещении о проведении аукциона указывать информацию о наличии или отсутствии подъездных путей.

Однако, в извещении о проведении аукциона организатором торгов, в разделе дополнительных сведений о земельном участке указано, что устройство примыкания от земельного участка с кадастровым номером <...> к автомобильной дороге К-19р «Новосибирск – Ленинск-Кузнецкий (в гр.НСО)» невозможно, так как нарушает требования СП 13330.2012 «Свод правил. Автомобильные дороги».

Также извещение о проведении аукциона содержит информацию о том, что осмотр земельного участка заявителями осуществляется самостоятельно.

Подавая заявку на участие в аукционе, <...> согласилась с тем объемом информации, который был указан в отношении земельного участка в извещении о проведении аукциона, а также с возможностью самостоятельно ознакомиться с состоянием земельного участка.

Обращения о предоставлении дополнительной информации относительно земельного участка с кадастровым номером <...>, в том числе о наличии подъезда к нему, в адрес организатора торгов, на стадии приема заявок, не поступало.

Кроме того, п.8 ст.39.11 ЗК РФ определен исчерпывающий перечень случаев, при которых земельный участок не может быть предметом аукциона. Отсутствие подъездных путей к земельному участку в указанный перечень не входит.

Более того, при рассмотрении жалоб на действия организатора торгов, в частности проводимых в соответствии с ЗК РФ, антимонопольный орган рассматривает действия организатора торгов на предмет соответствия

проводимых торгов нормам ст.39.11 и 39.12 ЗК РФ, так как именно данными статьями установлен порядок организации и проведения торгов, нарушение которых может привести к ограничению либо устранению конкуренции при проведении процедуры торгов.

Определением Верховного Суда РФ от 07.03.2017 № 301-КГ17-341 по делу № А79-2181/2016 установлено, что антимонопольный орган не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов.

В Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.07.2006 № 1812/06 указано, что антимонопольный орган не вправе вмешиваться в отношения сторон, если они носят гражданско-правовой характер и могут быть разрешены по требованию одной из сторон в судебном порядке.

Правильность формирования земельных участков не подлежит оценке антимонопольным органом, так как в порядке ст.18.1 ФЗ от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» рассматривается жалоба на действия организатора торгов – Департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Данная позиция организатора торгов подтверждается правоприменительной практикой:

- Решение Карельского УФАС России № 010/01/18.1-53/2023 от 10.02.2023;
- Решение Карельского УФАС России № 010/01/18.1-777/2022 от 17.11.2022;
- Решение Карельского УФАС России № 010/01/18.1-753/2022 от 14.11.2022;
- Решение Воронежского УФАС России №05-16/686 от 19.02.2019.

Кроме того, дополнительно сообщаем, что при рассмотрении заявления заинтересованного лица об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории с целью проведения аукциона в отношении земельного участка площадью 2000 кв.м, расположенного на территории

с. Раздольное Раздольненского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, цель использования – склад, департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области проведена проверка наличия или отсутствия оснований, предусмотренных п.16 ст.11.10 пп.5-9, 13-19 п. 8 ст.39.11 ЗК РФ, в результате которой установлено, что по сведениям Единого государственного реестра недвижимости испрашиваемый земельный участок граничит с автомобильной дороги общего пользования «Новосибирск - Ленинск-Кузнецкий (в границах НСО)» км 12+00 - км 17+243, км 18+984 - км 34+771.

С целью соблюдения норм, установленных Федеральным законом от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в адрес владельца автомобильной дороги (ГКУ НСО «Территориальное управление автомобильных дорог Новосибирской области») направлен запрос о возможности получения технических условий на примыкание к автомобильной дороге.

Согласно ответу ГКУ Новосибирской области «Территориальное управление автомобильных дорог Новосибирской области», от 27.07.2022 № 6241-вн устройство примыкания возможно от земельного участка с кадастровым номером <...> к существующей улично-дорожной сети Раздольненского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

Требование об обеспечении доступа к земельному участку за счет земель общего пользования в ст. 11.9 ЗК РФ отсутствует.

В соответствии с пунктом 6 ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в графической части межевого плана воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке, а также указываются местоположение границ образуемых земельного участка или земельных участков, либо границ части или частей земельного участка, либо уточняемых границ земельных участков, доступ к образуемым или измененным земельным участкам (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе путем установления сервитута.

Согласно пп.4 п.7.5 Методических рекомендаций по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства, утвержденных Росземкадастром 17.02.2003, в зависимости от целевого назначения и разрешенного использования земельный участок в обязательном порядке обеспечивается доступом - в виде прохода (шириной не менее 1 метра) или проезда (шириной не менее 3.5 метра). Земельный участок, на котором имеются капитальные строения или право на их возведение, обеспечивается проездом. Доступ к участку обеспечивается как за счет земель общего пользования, так и за счет территории иных земельных участков путем установления частного сервитута.

Таким образом, действующее законодательство предусматривает возможность обеспечения доступа к образуемому земельному участку посредством установления сервитута, порядок установления которого предусмотрен положениями ст.274 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом правила установления сервитута регулируются гражданским и земельным законодательством, предусматривающим, в том числе, возможность обеспечения доступа в судебном порядке.

В результате отсутствия оснований, предусмотренных п.16 ст.11.10 ЗК РФ департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области было принято решения об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

После подготовки заявителем межевого плана департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области были направлены соответствующие документы в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области для постановки на кадастровый учет образуемого земельного участка.

Основания для отказа в постановке на государственный кадастровый учет образуемого земельного участка, в Управлении федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, отсутствовали.

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

01.12.2023 Департаментом имущества и земельных отношений г. Новосибирска объявлено о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, площадью 2000 кв.м (№ извещение 21000023030000000136).

Дата и время начала подачи заявок 04.12.2023 10:00 (МСК+4).

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

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 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 извещении о проведении торгов указана следующая информация о земельном участке.**

Земельный участок с кадастровым номером <...>, площадью 2000 кв.м, местоположение: Новосибирская область, Новосибирский район, Раздольненский сельсовет, с. Раздольное, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: склад (6.9).

Ограничение прав и обременение земельного участка:

ЗОУИТ 54:00-6.475 Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Новосибирск (Гвардейский).

ЗОУИТ 54:00-6.476 Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Новосибирск (Гвардейский).

ЗОУИТ 54:00-6.478 Приаэродромная территория аэродрома Новосибирск (Гвардейский).

Дополнительные сведения о земельном участке:

Устройство примыкания от земельного участка с кадастровым номером <...> к автомобильной дороге К-19р «Новосибирск – Ленинск-Кузнецкий (в гр. НСО)» невозможно, так как нарушает требования СП 13330.2012 «Свод правил. Автомобильные дороги».

В результате обследования земельного участка наличие объектов капитального строительства (надземных) не установлено, хозяйственная деятельность на территории земельного участка не ведется.

Арендатор самостоятельно согласовывает параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства (требования по высоте и типу строящихся объектов) в охранных зонах «Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Новосибирск (Гвардейский)», реестровый номер: <...> и «Приаэродромная территория аэродрома Новосибирск (Гвардейский)», реестровый номер: <...>.

Разрешение на снос, замену, пересадку, обрезку, зеленых насаждений арендатор оформляет самостоятельно в уполномоченном органе по месту нахождения земельного участка.

Информация, указанная в извещении о проведении торгов соответствует норме п.п 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ. Кроме того, в извещении №21000023030000000136 указано, что устройство примыкания от земельного участка с кадастровым номером <...> к автомобильной дороге К-19р «Новосибирск – Ленинск-Кузнецкий (в гр. НСО)» невозможно.

В действиях Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области не установлено нарушения порядка организации и проведения торгов при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, площадью 2000 кв.м (№ извещение 21000023030000000136).

Новосибирское УФАС России принимает доводы организатора торгов о законности объявления и проведения указанного аукциона.

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 <...> на действия организатора торгов Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, площадью 2000 кв.м (№ извещение 21000023030000000136) необоснованной.

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