

## РЕШЕНИЕ

**№054/01/18.1-1456/2022**

02 сентября 2022 года  
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:

<...> – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

<...> – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

<...> – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

рассмотрев посредством видеоконференцсвязи жалобу <...> (вх. №12300/22 от 15.08.2022) на действия администрации Мошковского района Новосибирской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 54:18:020401:3560,

в присутствии <...> (паспорт), представителя администрации Мошковского района Новосибирской области <...> (по доверенности от 31.03.2022),

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба <...> (вх. №12300/22 от 15.08.2022) на действия администрации Мошковского района Новосибирской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 54:18:020401:3560.

Заявитель сообщает следующее.

На сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) администрацией Мошковского района Новосибирской области размещено извещение о проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельных участков.

Лот № 6 - земельный участок, расположенный по адресу: Новосибирская область, Мошковский район, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 54:18:020401; кадастровый номер: 54:18:020401:3560, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное

использование - сельскохозяйственное использование, площадь земельного участка составляет 354061 кв.м.

Также было указано, что обременений и ограничений в использовании земельного участка не имеется, а также определены параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: в соответствии с Правилами землепользования и застройки Барлакского сельсовета Мошковского района Новосибирской области земельный участок расположен в производственной зоне (П), не смотря на то, что согласно его категории (земли сельскохозяйственного назначения), земельный участок расположен за границами населенного пункта (что и обуславливает соответствующую категорию земель).

<...>, желая стать участником аукциона, в установленном законом порядке направил организатору аукциона заявку на участие в аукционе, а также внес определенный организатором задаток, был признан участником аукциона и 08.08.2022 г. принял участие в аукционе на право заключение договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 54:18:020401:3560 (лот № 6).

В силу пункта 1 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.3 ЗК РФ.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности осуществляются в соответствии со статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ.

Вместе с тем, порядок проведения аукциона имеет дополнительное нормативное регулирование.

Порядок организации и проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды в отношении муниципального имущества определяется соответствующими правилами, утвержденными Приказом ФАС России от 10 февраля 2010 года №67 (далее – Правила).

В соответствии с пунктом 8 Правил для проведения конкурса или аукциона создается конкурсная или аукционная комиссия, число членов которой должно быть не менее пяти человек.

Вместе с тем, фактически в комиссии по проведению аукциона, на момент его непосредственного проведения, присутствовало трое членов комиссии.

Четвертый член комиссии – председатель, был приглашен только для подписания протокола и фактически на момент проведения аукциона не присутствовал; относительно пятого члена комиссии в протоколе действительно имеется отметка о его отсутствии при проведении аукциона.

Из изложенного следует, что требования к составу комиссии организатором аукциона были нарушены.

Разделом XX Правил для проведения конкурса или аукциона регламентирован непосредственно порядок проведения аукциона.

Согласно пункту 141 Правил, аукцион проводится в следующем порядке.

Аукционная комиссия непосредственно перед началом проведения аукциона регистрирует явившихся на аукцион участников аукциона (их представителей). В случае проведения аукциона по нескольким лотам аукционная комиссия перед началом каждого лота регистрирует явившихся на аукцион участников аукциона, подавших заявки в отношении такого лота (их представителей). При регистрации участникам аукциона (их представителям) выдаются пронумерованные карточки (далее - карточки);

1. аукцион начинается с объявления аукционистом начала проведения аукциона (лота), номера лота (в случае проведения аукциона по нескольким лотам), предмета договора, начальной (минимальной) цены договора (лота), "шага аукциона", после чего аукционист предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения о цене договора;
2. участник аукциона после объявления аукционистом начальной (минимальной) цены договора (цены лота) и цены договора, увеличенной в соответствии с "шагом аукциона" в порядке, установленном пунктом 139 Правил, поднимает карточку в случае если он согласен заключить договор по объявленной цене;
3. аукционист объявляет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку после объявления аукционистом начальной (минимальной) цены договора (цены лота) и цены договора, увеличенной в соответствии с "шагом аукциона", а также новую цену договора, увеличенную в соответствии с "шагом аукциона" в порядке, установленном пунктом 139 Правил, и "шаг аукциона", в соответствии с которым повышается цена;
4. если после троекратного объявления аукционистом цены договора ни один участник аукциона не поднял карточку, участник аукциона, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по ранее заключенному договору в отношении имущества, права на которое передаются по договору, и письменно уведомивший организатора аукциона о желании заключить договор (далее - действующий правообладатель), вправе заявить о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора;
5. если действующий правообладатель воспользовался правом, предусмотренным подпунктом 5 пункта 141 Правил, аукционист вновь предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения о цене договора, после чего, в случае если такие предложения были сделаны и после троекратного объявления аукционистом цены договора ни один участник аукциона не поднял карточку, действующий правообладатель вправе снова заявить о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора;
6. аукцион считается окончанным, если после троекратного объявления аукционистом последнего предложения о цене договора или после заявления действующего правообладателя о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора ни один участник аукциона не поднял карточку. В этом случае аукционист объявляет об окончании проведения аукциона (лота), последнее и предпоследнее предложения о цене договора, номер карточки и наименование победителя аукциона и участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора.

Пунктом 143 также определена безусловная обязанность организатора торгов

осуществлять аудио- и/или видеопотоколирование с последующим составлением протокола проведения аукциона в письменной форме, подписываемого всеми членами комиссии.

Вышеприведенные положения Правил не были соблюдены организатором аукциона.

Так, отсутствовало аудио- и/или видеопотоколирование процедуры проведения аукциона, что само по себе является самостоятельным и серьезным нарушением процедуры проведения аукциона.

Во время ведения аукциона лицо, проводившее аукцион, в нарушение вышеприведенных пунктов Правил и порядка проведения аукциона не называло номера участников поднявшего табличку для предложения стоимости земельного участка, называлась только стоимость очередного шага аукциона.

При этом лицо, ведущее аукцион (аукционист) при поднятии одной таблички не продолжало аукцион предложением следующей стоимости очередного шага, а в нарушение вышеприведенных Правил, обращалось напрямую к участникам аукциона с вопросом о готовности остальных участников поддержать предложенную и уже поддержанную одним из участников цену. Доказательство тому служит протокол № 10 от 08.08.2022 г. в котором отражено подтверждение несколькими участниками аукциона предложения цены каждого шага аукциона.

Подобным поведением аукционист оказывал давление на участвующих лиц и оставлял неопределенность (и вводил всех в заблуждение) относительно того, кто из участников предложил очередную цену.

Кроме того, в порядке проведения аукциона, указанного в извещении о проведении торгов указано, что аукционист, при объявлении очередного повышения цены, осуществляет удары молотком. Заявитель полагает, что аукционист не раскрывал последовательность действий, которые должны быть совершены аукционистом с молотком, как средством разграничения очередного объявления о повышении цены, в силу того, что молоток при проведении аукциона отсутствовал и, соответственно, не был использован.

Аукционист, в нарушение всех вышеприведенных положений, принял решение об окончании аукциона после очередного предложения цены участником № 3, также объявив эту цену без ударов молотка. Возможность осуществить последующее повышение цены продажи земельного участка <...>, как участнику аукциона, аукционистом не была предоставлена. Заявитель был введен в заблуждение и ожидал очередного повышения цены, которое был готов предложить.

Соответственно, лицом, осуществляющим непосредственное проведение аукциона, был грубо нарушен порядок его проведения, что повлекло нарушение норм, закрепленных в ст.ст. 15,17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), а также существенным образом повлияло на конечную цену предмета аукциона.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции создание участнику торгов преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, запрещено, поскольку приводят или могут привести к

недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК 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 технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Согласно п. 1 Постановления Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 «Об определении официального сайта РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов» адресом официального сайта для размещения соответствующей информации признан сайт [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), который является общедоступным для широкого круга лиц.

Указанная информация о предмете аукциона действительно была опубликована с искажением относительно характеристик земельного участка.

Так, в информации о лоте № 6 указано:

Площадь земельного участка - 354061 кв.м., категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - сельскохозяйственное использование. Кадастровый номер - 54:18:020401:3560. Обременения, ограничения использования земельного участка не установлены.

Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: в соответствии с Правилами землепользования и застройки Барлакского сельсовета Мошковского района Новосибирской области, утвержденные приказом Министерства строительства Новосибирской области от 21.07.2021.

Технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: теплоснабжение - автономное; водоснабжение - автономное; канализование - выгребная канализация.

Однако, вышеприведенная информация не соответствует действительности.

Согласно приложению к Правилам землепользования и застройки Барлаковского сельсовета Мошковского района Новосибирской области - карте градостроительного зонирования, земельный участок, составляющий предмет аукциона, относится к территориальной зоне «Зона сельскохозяйственного использования», а не к «Производственной зоне» (П).

Деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель устанавливается исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства, является одним из основных принципов земельного законодательства. Собственники и иные владельцы земельных участков обязаны использовать их в соответствии с целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием (статьи 1, 7, 42 ЗК РФ).

Пунктом 1 статьи 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации подразделены по целевому назначению на следующие категории: 1) земли сельскохозяйственного назначения; 2) земли населенных пунктов; 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; 4) земли особо охраняемых территорий и объектов; 5) земли лесного фонда; 6) земли водного фонда; 7) земли запаса.

Градостроительное зонирование территории регламентируется Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее - ГрК РФ), в пункте 7 статьи 1 ГрК РФ содержится понятие территориальных зон, то есть зон, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Согласно статье 30 ГрК РФ границы территориальных зон устанавливаются на карте градостроительного зонирования, а виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указываются в градостроительном регламенте. Карта градостроительного зонирования и градостроительные регламенты входят в состав правил землепользования и застройки. Правила землепользования и застройки, наряду с прочим, включают в себя положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

Порядок установления территориальных зон, их виды и состав регулируются нормами статей 34, 35 ГрК РФ.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Разрешенное использование может быть следующих видов: 1) основные виды разрешенного использования; 2) условно разрешенные виды использования; 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними (часть 1 статьи 37 ГрК РФ).

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных

участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования (часть 4 статьи 37 ГрК РФ, пункт 2 статьи 7 ЗК РФ). Разрешение на условно разрешенный вид использования предоставляется в установленном статьей 39 ГрК РФ порядке (часть 6 статьи 37 ГрК РФ).

В рамках утвержденных в установленном порядке правил землепользования и застройки основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства изменение одного вида использования на другой осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов. В случае расположения земельного участка на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, изменение одного вида разрешенного использования на другой вид такого использования осуществляется на основании решения, принимаемого в соответствии с федеральными законами (части 3, 5 статьи 37 ГрК РФ).

Как следует из вышеизложенных норм права в их совокупности, отнесение земельного участка к той или иной территориальной зоне обуславливает возможность на нем определенных видов объектов недвижимости, функциональное назначение и параметры застройки которыми будут являться производными от целевого назначения и разрешения использования земельного участка.

Указанные параметры являются существенными и способны повлиять на потенциальный круг участников аукциона.

Из представленной информации можно сделать вывод о том, что в отношении спорного лота имелось существенное противоречие, а именно: в описательной части лота была указана информация относительно целевого назначения земельного участка, которая не соответствовала действительности.

### **Администрация Мошковского района Новосибирской области представила следующие возражения на жалобу <...>**

1. Довод заявителя о нарушении администрацией порядка подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка не основан на нормах действующего законодательства.

Довод заявителя жалобы о том, что порядок проведения аукциона имеет дополнительное нормативное регулирование - применяются правила, утвержденные Приказом ФАС России от 10 февраля 2010 года №67, является ошибочным.

В соответствии с ч. 5 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 настоящей статьи, и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме

конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

**Однако в силу части 2 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции указанный в части 1 данной статьи порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве.**

Земельный участок с кадастровым номером 54:18:020401:3560 находится в муниципальной собственности, что подтверждается данными ЕГРН.

Распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, осуществляется органами местного самоуправления в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, что следует из положений статьи 11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Частью 1 статьи 39.3 ЗК РФ установлено, что продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов.

Таким образом, распоряжение земельными участками (продажа земельных участков на аукционе) осуществляется администрацией Мошковского района в соответствии с ЗК РФ в рамках имеющихся полномочий.

Процедурные вопросы и требования, предъявляемые при подготовке, организации и проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регламентированы статьями 39.11, 39.12. ЗК РФ.

Доводы жалобы не содержат указания на нарушения положений статей 39.11 и 39.12 ЗК РФ при организации и проведении аукциона.

Из вышеуказанного следует, что требования Порядка организации и проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды в отношении муниципального имущества, утвержденного Приказом ФАС России от 10 февраля 2010 года №67, не применяются к данному аукциону.

Организация и проведение аукциона соответствуют требованиям, установленным ЗК РФ.

Ведение аудио или видео протокола аукциона ЗК РФ не предусмотрено.

Иные доводы <...> также не являются объективными, а носят характер субъективного восприятия указанным лицом процедуры аукциона.

Например, довод заявителя о том, что *«подобным поведением аукционист оказывал давление на участвующих лиц и оставлял неопределенность (и вводил всех в заблуждение) относительно того, кто из участников предложил очередную цену.»*, противоречит Протоколу от 08.08.2022 № 10 о результатах открытого аукциона по



продаже земельных участков. В частности, исходя из содержания протокола по лоту № 6 (страницы 7-15 протокола) следует, что заявитель жалобы <...> (участник аукциона № 1) на протяжении 366 (трехста шестидесяти шести) аукционных шагов не испытывал неопределенности в понимании очередной цены, предлагаемой участниками аукциона, активно принимал участие в торгах, в то время, как на 367 шаге был введен в заблуждение и не смог предложить цену.

Кроме того, заявитель жалобы <...> неоднократно участвовал в торгах, проводимых администрацией Мошковского района по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, становился победителем аукциона и процедура проведения аукциона <...> известна.

2. Администрация Мошковского района не согласна с доводом заявителя о том, что извещение о проведении аукциона содержало противоречие относительно целевого назначения земельного участка, которое противоречило требованиям земельного законодательства при организации аукциона.

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона содержатся в пункте 21 ст. 39.11. ЗК РФ.

Так согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (выписка ЕГРН от 24.03.2022 № КУВИ-001/2022-41296754) земельный участок являющийся предметом аукциона с кадастровым номером 54:18:020401:3560 относится к категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: сельскохозяйственное использование.

Указанные сведения, содержащиеся в ЕГРН о разрешенном использовании и принадлежности к определенной категории были размещены в извещении о проведении аукциона.

Таким образом, довод заявителя жалобы о том, что «Из представленной информации можно сделать вывод о том, что в отношении спорного лота имелось существенное противоречие, а именно в описательной части лота была указана информация относительно целевого назначения земельного участка, которая не соответствовала действительности» противоречит материалам дела.

Заявитель необоснованно отождествляет понятия «категории земель» и понятие «разрешенного использования» с иными понятиями градостроительного законодательства, например, с понятием «территориальная зона».

Более того, следует отметить, что ЗК РФ не содержит требований о содержании в извещении о проведении аукциона информации о территориальной зоне, в которой расположен земельный участок.

Подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ определен закрытый перечень случаев, при которых земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона.

Наличие или отсутствие информации о территориальной зоне, к которой относится земельный участок, выступающий предметом торгов не поименован в закрытом перечне пп. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ в качестве основания, при наличии которого земельный участок не может быть предметом аукциона.

Кроме того, неверное указание или не указание на территориальную зону градостроительного планирования в извещении не может являться основанием для признания аукциона не соответствующим закону.

Информация о категории земель, разрешенном использовании наряду с информацией об отнесении к территориальным зонам градостроительного планирования является открытой и может быть получена любым заинтересованным лицом.

Заявитель в жалобе указывает, что действующее законодательство допускает по инициативе собственника земельного участка возможность посредством определенных процедур изменять, как категории земель, так и разрешенное использование, следовательно, информация о территориальной зоне для целей организации аукциона не является существенной.

Таким образом, доводы заявителя о том, что информация о предмете аукциона опубликована с искажением характеристик земельного участка, информация о территориальной зоне является существенной и способна повлиять на потенциальный круг участников аукциона являются не обоснованными и не соответствующими действующему законодательству.

3. Администрация Мошковского района не согласна с доводом заявителя о том, что организатором торгов были нарушены требования к составу комиссии.

Постановлением администрации Мошковского района Новосибирской области от 29.06.2016 № 43 утверждено Положение о комиссии (далее - Положение) и порядок организации и проведения аукциона по продаже земельных участков или аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Мошковского района Новосибирской области.

В соответствии с п. 3.2 Положения заседание комиссии по организации и проведению аукционов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков проводится председателем комиссии, а в его отсутствие - заместителем председателя комиссии. Заседание комиссии является правомочным, если в нем участвует не менее двух третьих от числа членов комиссии.

На заседании комиссии по организации и проведению аукционов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков

2022. присутствовали <...> - председатель комиссии, <...> - заместитель председателя комиссии, <...> - секретарь комиссии <...> - член комиссии, в связи с производственной необходимостью <...> покинул заседание комиссии, оставшаяся комиссия в составе трех человек, в том числе и заместитель председателя комиссии, являлась легитимной.

Таким образом, доводы заявителя о том, что были нарушены требования к составу комиссии не являются обоснованными.

4. Администрация Мошковского района не согласна с доводом заявителя о том, что аукционист при объявлении очередного повышения цены, не осуществлял удары молотком.

При проведении администрацией Мошковского района аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 54:18:020401:3560 молоток действительно отсутствовал, но тем не менее, каждое предложение о стоимости земельного участка аукционистом объявлялось три раза и сопровождалось ударами карандаша по столу, что вызывало достаточный шумовой эффект, что являлось средством разграничения очередного объявления о повышении цены.

Кроме того, при подготовке договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 54:18:020401:3560 было выявлено, что в соответствии с картой градостроительного зонирования Барлакского сельсовета Мошковского района Новосибирской области, входящей в состав Правил землепользования и застройки Барлакского сельсовета Мошковского района Новосибирской области, утвержденных Приказом министерства строительства Новосибирской области от 27.12.2019 № 722, земельный участок с кадастровым номером 54:18:020401:3560 расположен в зоне сельскохозяйственного использования (Си), в то время как, согласно генерального плана Барлакского сельсовета Мошковского района Новосибирской области утвержденного Приказом министерства строительства Новосибирской области от 30.03.2020 № 190, земельный участок с кадастровым номером 54:18:020401:3560 расположен в функциональной зоне - производственная зона.

Статьей 7 ЗК РФ предусмотрено, что земли в Российской Федерации используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

В соответствии с положениями ст. 6 ГрК РФ законодательство о градостроительной деятельности и изданные в соответствии с ним нормативные правовые акты основываются в том числе на принципах обеспечения комплексного и устойчивого развития территории на основе территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории, сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности, осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.

В соответствии с ч. 1 ст. 9 ГрК РФ территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

В силу ч. 3 ст. 9 ГрК РФ документы территориального планирования являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений.

Пунктом 2 ч. 1 ст. 34 ГрК РФ предусмотрено, что при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются в том числе с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом сельского поселения.

Таким образом, согласно положениям ч. 3 ст. 9, чч. 9 и 10 ст. 31, п. 2 ч. 1 ст. 34 ГрК РФ должен быть соблюден принцип соответствия правил землепользования и застройки генеральному плану.

Однако, в силу статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов, т.е. администрация Мошковского района не в праве признать результаты аукциона по лоту № 6 недействительными. В связи с чем, администрацией Мошковского района было принято решение об отказе в заключении договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 54:18:020401:3560 с победителем аукциона.

На заседании комиссии Новосибирского УФАС России заявитель <...> заявил ходатайство о привлечении к участию в заседании Комиссии Новосибирского УФАС России свидетеля, присутствующего при проведении аукциона по продаже земельного участка и располагающего сведениями о ходе аукциона.

**Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы, Комиссия Новосибирского УФАС России установила следующее.**

Администрацией Мошковского района Новосибирской области объявлено о проведении 08.08.2022 аукциона по продаже в собственность земельных участков.

Лот № 6 - земельный участок, расположенный по адресу: Новосибирская область, Мошковский район, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 54:18:020401; кадастровый номер: 54:18:020401:3560, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - сельскохозяйственное использование, площадь земельного участка составляет 354061 кв.м.

Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: в соответствии с правилами землепользования и застройки Барлакского сельсовета Мошковского района Новосибирской области, утвержденными приказом Министерства строительства Новосибирской области от 21.07.2021 года №495, земельный участок расположен в производственной зоне (П).

Порядок проведения аукционов по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьей 39.12 ЗК РФ.

Согласно части 2 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции указанный в **части 1** данной статьи порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным

кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве. Следовательно, на аукцион по продаже земельного участка не распространяются правила, утвержденные приказом ФАС России №67.

Согласно пункту 17 статьи 39.12 ЗК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок

В извещении о проведении аукциона установлен следующий порядок проведения аукциона.

Аукцион ведет аукционист. Участникам аукциона выдаются пронумерованные билеты. Аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик предмета аукциона, начального размера стоимости земельного участка, шага аукциона и порядка проведения аукциона. Аукцион проводится путем увеличения начального размера стоимости земельного участка на шаг аукциона. Предложение о стоимости земельного участка осуществляется участниками аукциона путем поднятия карточки с номером данного участника. Каждое предложение о стоимости земельного участка объявляется три раза и сопровождается ударами молотка. После трехкратного объявления очередной стоимости земельного участка, при отсутствии участников, готовых заключить договор купли-продажи, аукцион завершается. По завершении аукциона объявляется стоимость земельного участка и билет победителя аукциона. Победителем аукциона признается участник, номер билета которого был назван аукционистом последним. Результаты аукциона оформляются протоколом, который подписывается в день его проведения.

Статья 39.12 ЗК РФ не предусматривает ведение аудиозаписи хода торгов по продаже земельного участка.

На участие в аукционе по данному лоту поступили 4 заявки от <...>, <...>, <...>, <...>.

Исходя из протокола №10 о результатах открытого аукциона по продаже земельных участков от 08.08.2022 последнее предложение о цене земельного участка 54:18:020401:3560 в размере 7 909 227,05 руб. сделал <...>.

Условия, касающиеся предмета аукциона по лоту №6, включая его территориальную зону, распространяются на всех потенциальных участников торгов. Заявитель принял участие в торгах. Возможное ошибочное указание в извещении о проведении аукциона территориальной зоны земельного участка (П) не повлекло ограничение конкуренции между участниками аукциона.

Учитывая, что <...> подал заявку и участвовал в аукционе, при этом за разъяснениями аукционной документации в администрацию Мошковского района не обращался, следовательно, ему был понятен порядок и условия аукциона.

Постановлением администрации Мошковского района Новосибирской области №43 от 29.06.2016 (с изменениями, внесенными Постановлением администрации

Мошковского района Новосибирской области №97 от 15.07.2021) утвержден следующий состав комиссии по организации и проведению аукциона по продаже земельных участков или аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся на территории Мошковского района Новосибирской области:

<...> - председатель комиссии;

<...>- заместитель председателя комиссии;

<...> - член комиссии;

<...> - член комиссии;

<...> - секретарь комиссии.

Согласно пункту 3.3 Постановления администрации Мошковского района Новосибирской области №43 от 29.06.2016 заседание Комиссии является правомочным, если в нем участвуют не менее двух третьих от числа членов комиссии, участвующих в заседании.

Протокол №10 о результатах аукциона от 08.08.2022 подписан председателем комиссии <...>, заместителем председателя комиссии <...>, секретарем комиссии <...>, членом комиссии <...>.

Поскольку в заседании комиссии присутствовали более 2/3 от числа членов комиссии, данное заседание является правомочным.

Поскольку Закон о защите конкуренции не предусматривает такой вид доказательства, как показания свидетелей, комиссия Новосибирского УФАС России отказала заявителю в допуске к участию в рассмотрении жалобы свидетеля.

23.08.2022 администрация Мошковского района Новосибирской области письмом №5263/86 сообщила победителю аукциона <...> об отказе от заключения договора купли-продажи земельного участка.

В действиях администрации Мошковского района Новосибирской области отсутствует нарушение порядка организации и проведения торгов.

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

#### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу <...> (вх. №12300/22 от 15.08.2022) на действия администрации Мошковского района Новосибирской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 54:18:020401:3560 необоснованной.

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