

(Уведомление о поступлении жалобы

и о приостановлении торгов)

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступила жалоба физического лица (вх. № 970-эп/24 от 22.01.2024 г.) на действия организатора торгов Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка(извещение №21000023030000000141).

Заявитель сообщает следующее.

В соответствии с документацией заявителем была подана заявка на участие в аукционе, и он был допущен для участия, однако с указанными нарушениями <...> не участвовал в аукционе, так как посчитал проведение его незаконным и не возможным объективно оценить реальную цену, так как нет полной информации о «Возможных подземных коммуникациях», которые в свою очередь могут накладывать ограничения на земельный участок и ограничивать параметры разрешенного строительства и не правильно рассчитаны сроки договора аренды земельного участка.

Лот № 1

Земельный участок, государственная собственность, на который не разграничена, с кадастровым номером <...>, площадью 4700 кв.м, местоположение: Новосибирская область, Мошковский р-н, п. Емельяновский, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Птицеводство (1.10).

Ограничение прав и обременение земельного участка: не зарегистрировано.

Дополнительные сведения о земельном участке:

В результате обследования земельного участка установлено, что территория не огорожена, объектов недвижимости не обнаружено, возможны подземные коммуникации. В западной части участка единичные деревья березы.

1) Нарушением являются неправильно рассчитанные сроки аренды земельного участка противоречащие земельному законодательству.

Срок аренды земельного участка по лоту № 1 составляет 128 месяцев. Из положений подпункта 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ следует, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

Согласно пункту 8 статьи 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на

право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта. В случае, предусмотренном пунктом 7.1 настоящей статьи, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», (далее – Классификатор), вид разрешенного использования «Птицеводство 1.10», предполагает возможность строительства зданий и сооружений.

Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений определяется приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15 мая 2020 № 264/пр (далее - Приказ).

Площадь земельного участка составляет: Лот 1- 4700 кв.м.

Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: в соответствии с Правилами землепользования и застройки Сокурского сельсовета Мошковского района Новосибирской области, утвержденными приказом министерства строительства Новосибирской области от 24.12.2021 № 826:

Максимальные параметры застройки суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка 80 %, т.е. $4700 * 80\% = 3760$ кв.м.

Из положений пункта 4 Приказа следует, что срок аренды должен составлять (объекты площадью от 1500 м до 5000 м.): 29 месяцев.

С учетом положения статьи 39.8 ЗК РФ срок аренды данных земельных участков должен быть определен, как: $29 * 2 = 58$ месяцев или 4 года и 10 месяцев.

Таким образом, срок аренды земельного участка по лоту № 1, определенный Организатором торгов (128 месяцев), противоречит земельному законодательству (58 месяцев).

2) Следующим нарушением является неполноценная информация о «Возможных подземных коммуникациях», как написано в извещении, которые в свою очередь

могут накладывать ограничения на земельный участок и ограничивать параметры разрешенного строительства, что так же повлияет на площадь строительства желаемого объекта, а возможно и не допустит вообще строительство объектов. Заявитель считает, что организатор торгов должен был полностью изучить этот вопрос и дать 100% информацию о «возможных подземных коммуникациях»

Осознавая нарушения, которые допустил Организатор торгов при проведении аукциона, заявитель посчитал для себя неприемлемым риском участвовать в данной процедуре, так как в случае его победы понес бы неоправданный риск в случае признания торгов недействительными (ст. 449 ГК РФ) по заявлению других участников аукциона либо надзорных органов, со всеми вытекающими неблагоприятными последствиями. В частности, в случае победы заявителя в аукционе и последующей отмены результатов аукциона у заявителя возникли бы убытки в виде упущенной выгоды. Кроме того, при отмене результатов аукциона победитель будет вынужден привести земельный участок в первоначальный вид, убрать все возведенные постройки, ограждения и т. д., что также приведет к значительным и неоправданным убыткам.

Информация о поступлении указанной жалобы размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области: www.novosibirsk.fas.gov.ru.

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного, Департаменту имущества и земельных отношений Новосибирской области надлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок до _____ года документы и сведения, указанные в части 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Рассмотрение жалобы по существу комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области состоится 31.01.2024 в 15-00 часов, по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, каб. 1004.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней. Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

Уведомляем о возможности рассмотрения жалобы путём использования систем видеоконференцсвязи (далее - ВКС) с использованием системы TrueConf.

Для участия в рассмотрении жалобы Новосибирским УФАС России посредством ВКС следует пройти по ссылке: <...> и ожидать сеанса связи. Наличие включенных видеокамеры и микрофона обязательно.

О возможности обеспечения связи сообщить заранее (не позднее, чем за два рабочих дня) по электронной почте fo54@fas.gov.ru.

Обращаем внимание, что участие в рассмотрении жалобы в дистанционном формате возможно исключительно при заблаговременном (за 24 часа до планируемого заседания) направлении на электронную почту fo54@fas.gov.ru документов, подтверждающих полномочия лица, представляющего интересы участника по делу, его контактных данных (номер телефона, электронный почтовый адрес), а также при предъявлении во время подключения к видеоконференцсвязи документов, удостоверяющих личность.

В случае неявки лица, участвующего в рассмотрении жалобы или его законного представителя, жалоба может быть рассмотрена в отсутствие указанного лица.

При этом представители лица вправе участвовать при рассмотрении жалобы лично. Рассмотрение состоится по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, этаж 10, каб. 1004, регистрация в кабинете 1016, этаж 10.