

РЕШЕНИЕ

№ 054/01/18.1-969/2023

19 мая 2023 года

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 <...> (далее – Заявитель, вх. 7601-ИП/23 от 27.04.2023 г.) на действия организатора торгов – администрации Черепановского района Новосибирской области (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на территории Черепановского района Новосибирской области (номер извещения на сайте <https://torgi.gov.ru/21000029990000000016> от 14.03.2023, Лот № 1: земельный участок, адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, Черепановский муниципальный район, сельское поселение Пятилетский сельсовет, поселок Пригородный, площадь 10355 кв.м, кадастровый номер 54:28:046507:907, разрешенное использование – предпринимательство (4.0), категория земель – земли населенных пунктов),

в отсутствие <...>, надлежащим образом уведомленной о дате, времени и месте рассмотрения жалобы по существу,

в присутствии представителя администрации Черепановского района Новосибирской области –<...>

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба физического лица (далее – Заявитель, вх. 7601-ИП/23 от 27.04.2023 г.) на действия организатора торгов – администрации Черепановского района Новосибирской области (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на территории Черепановского района Новосибирской области (номер извещения на сайте <https://torgi.gov.ru/21000029990000000016> от 14.03.2023, Лот № 1: земельный участок, адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, Черепановский муниципальный район, сельское поселение Пятилетский сельсовет, поселок Пригородный, площадь 10355 кв.м, кадастровый номер 54:28:046507:907, разрешенное использование – предпринимательство (4.0), категория земель – земли населенных пунктов).

Заявитель сообщает следующее.

Заявитель на электронной торговой площадке «РТС-ТЕНДЕР» (<https://i.rts-tender.ru/>) подал заявку с необходимыми документами 17.04.2023 в 12:39 (время московское), номер заявки 212005, в вышеуказанном аукционе в соответствии с действующим законодательством.

Заявитель был признан участником аукциона. Предметом торгов являлся лот № 1 -

земельный участок, адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, Черепановский муниципальный район, сельское поселение Пятилетский сельсовет, поселок Пригородный, площадь 10355 кв.м, кадастровый номер 54:28:046507:907, разрешенное использование - предпринимательство (4.0), категория земель - земли населенных пунктов.

Заявитель сообщает, что не стал участвовать в торгах, так как не обладал полной информацией по предмету торгов. Так, в ходе изучения аукционной документации, он не обнаружил информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Заявитель считает действия организатора торгов неправомерными, так как организатор торгов грубо нарушает законодательство по проведению электронных торгов и нарушает пункт 8 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации (нет информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности). Таким образом, организатором аукциона была предоставлена не вся информация по лоту, которая необходима, согласно действующему законодательству.

Администрация Черепановского района Новосибирской области предоставила следующие возражения на доводы жалобы.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 3 статьи 39.11 Земельного кодекса 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:

- 1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;
- 2) 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);
- 3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

4) получение информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

Администрация Черепановского района Новосибирской области не указала в извещении о проведении аукциона № 21000029990000000016 информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, поскольку такая возможности отсутствовала.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

14 марта 2023 года на официальном интернет сайте <https://torgi.gov.ru/> организатором торгов - администрацией Черепановского района Новосибирской области было опубликовано извещение № 21000029990000000016 о проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на территории Черепановского района Новосибирской области в составе 1 лота: земельный участок, адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, Черепановский муниципальный район, сельское поселение Пятилетский сельсовет, поселок Пригородный, площадь 10355 кв.м, кадастровый номер 54:28:046507:907, разрешенное использование – предпринимательство (4.0), категория земель – земли населенных пунктов.

Условия проведения аукциона № 21000029990000000016: Дата и время начала срока подачи заявок 15 марта 2023 в 13:00 (МСК+4); Дата и время окончания срока подачи заявок 17 апреля 2023 в 22:00 (МСК+4); Дата рассмотрение заявок 18 апреля 2023; Дата и время начала проведения аукциона 22 апреля 2023 в 14:00 (МСК+4).

Согласно протоколу № U21000029990000000016-1 по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме от 18.04.2023 г., на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме поданы заявки от:

Номер лота / Наименование лота	Начальная цена за лот	Наименование участника	ИНН/КПП	Почтовый адрес
№ 1 - земельный участок, адрес: Российская Федерация, Новосибирская область,	116 999,86 руб.	ДОРН АНТОН ВИКТОРОВИЧ	422317191376/	630110, Российская Федерация, Новосибирская обл., г. Новосибирск,

Черепановский муниципальный район, сельское поселение Пятилетский сельсовет, поселок Пригородный				ул. Учительская, 20, а/я 37
№ 1 - земельный участок, адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, Черепановский муниципальный район, сельское поселение Пятилетский сельсовет, поселок Пригородный	116 999,86 руб.	Костыгов Лев Олегович	352527446700/	160032, Российская Федерация, Вологодская обл., г. Вологда, Технический переулок, дом 35, квартира 99
№ 1 - земельный участок, адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, Черепановский муниципальный район, сельское поселение Пятилетский сельсовет, поселок Пригородный	116 999,86 руб.	Смирнов Никита Александрович	352526565504/	160001, Российская Федерация, Вологодская обл., г. Вологда, ул. Кубинская, 16, 53

По результатам рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме принято решение допустить к дальнейшему участию в процедуре следующих участников:

Номер лота / Наименование лота	Наименование участника	Входящий номер заявки на лот	Дата и время поступления заявки
№ 1 - земельный участок, адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, Черепановский муниципальный район, сельское поселение Пятилетский сельсовет,	ДОРН АНТОН ВИКТОРОВИЧ	209388/282945	05.04.2023 11:50:40

поселок Пригородный			
№ 1 - земельный участок, адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, Черепановский муниципальный район, сельское поселение Пятилетский сельсовет, поселок Пригородный	Костыгов Лев Олегович	212002/286743	17.04.2023 12:35:17
№ 1 - земельный участок, адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, Черепановский муниципальный район, сельское поселение Пятилетский сельсовет, поселок Пригородный	Смирнов Никита Александрович	212005/286746	17.04.2023 12:39:09

В дальнейшем <...> участия в данных торгах не принимал.

Относительно довода Заявителя о том, что в ходе изучения аукционной документации, он не обнаружил информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, что нарушает законодательство по проведению электронных торгов и нарушает пункт 8 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), Новосибирским УФАС России установлено следующее.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – 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).

Согласно пп. 4 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:

1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;

2) 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);

3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

4) получение информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

Согласно пп. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

На заседании комиссии Новосибирского УФАС России представитель Администрации Черепановского района Новосибирской области сообщил о том, что отсутствует возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения земельного участка по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, Черепановский муниципальный район, сельское поселение Пятилетский сельсовет, поселок Пригородный, площадь 10355 кв.м, кадастровый номер 54:28:046507:907.

Податель жалобы был осведомлен о том, что аукционной документации не

установлены сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, и тем не менее, решил подать заявку на участие в торгах. Кроме того, Подателем жалобы не направлялось запросов в адрес организатора торгов с просьбой представить информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Следовательно, при отсутствии возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, у организатора торгов отсутствует обязанность указывать данные сведения.

Таким образом, в действиях организатора торгов администрации Черепановского района Новосибирской области не установлено нарушений 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 физического лица (далее – Заявитель, вх. 7601-ИП/23 от 27.04.2023 г.) на действия организатора торгов – администрации Черепановского района Новосибирской области (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на территории Черепановского района Новосибирской области (номер извещения на сайте <https://torgi.gov.ru/21000029990000000016> от 14.03.2023, Лот № 1: земельный участок, адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, Черепановский муниципальный район, сельское поселение Пятилетский сельсовет, поселок Пригородный, площадь 10355 кв.м, кадастровый номер 54:28:046507:907, разрешенное использование – предпринимательство (4.0), категория земель – земли населенных пунктов) необоснованной.

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

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>