

Уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба <...> (вх. № 17988/22 от 11.11.2022 г.) на действия организатора торгов Мэрии г. Новосибирска при проведении публичных торгов в форме аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером <...> по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Дзержинский район, ул. Волочаевская (номер извещения на сайте <https://torgi.gov.ru/> 21000008240000000072 от 25.10.2022 г., Лот № 1).

Заявитель сообщает следующее.

26.10.2022 г. мэрией города Новосибирска на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (новая версия сайта), а также на официальном сайте города Новосибирска www.novo-sibirsk.ru размещено извещение о проведении публичных торгов по продаже земельного участка по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Дзержинский район, ул. Волочаевская. площадь земельного участка - 1456 кв.м., кадастровый номер земельного участка <...>(далее по тексту «Извещение»).

Согласно информации, содержащейся в извещении срок подачи заявок на участие в торгах с 26.10.2022г. по 01.12.2022 г. Дата проведения торгов 06.12.2022 г. в 10 часов 00 минут по Новосибирскому времени.

<...> является лицом, которое имеет намерение подать заявку и принять участие в проведении торгов по продаже земельного участка по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Дзержинский район, ул. Волочаевская. площадь земельного участка - 1456 кв.м., кадастровый номер земельного участка <...> (далее по тексту — Земельный участок).

На основании ст. 11 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ГК РФ) защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд. Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть оспорено в суде.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту - Закон о защите конкуренции), антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы заявителей на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Согласно п. 3 ст. 447 ГК РФ случаи, когда договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов, устанавливаются законом.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии могут быть обжалованы в

антимонопольный орган лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Лица, не подавшие заявки на торги, в жалобе должны указать обстоятельства, свидетельствующие о нарушении установленного порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в проведении торгов и в участии в них, подтверждающих свою заинтересованность подачей заявки или невозможностью подачи заявок ввиду пороков информационного обеспечения торгов или препятствии в подаче заявки.

Согласно представленным организатором торгов сведениям на участие в аукционе не подано ни одной заявки.

Следовательно, <...> вправе обжаловать процедуру проведения торгов в части информационного обеспечения торгов, а также препятствий в подаче заявки.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, конкурсной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

На момент подачи жалобы еще не истек срок подачи заявок на участие в торгах, т.е. жалоба <...> направлена в пределах установленного срока.

При рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа согласно ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии.

Как следует из Извещения, торги проводятся на основании решения Дзержинского районного суда города Новосибирска от 16.10.2020 по делу № 2-1627/2020, которым суд решил изъять у <...> объект - земельный участок с кадастровым номером <...>, расположенный по адресу: город Новосибирск, Дзержинский район, ул. Волочаевская. Прекратить право собственности <...> на земельный участок, путем погашения записи о государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости. Продать с публичных торгов земельный участок с кадастровым номером <...>, расположенный по адресу: город Новосибирск, Дзержинский район, ул. Волочаевская, с обязанностью сноса, начальная цена которого будет определена с учетом исключения из нее расходов на снос самовольной постройки, с выплатой <...> средств, вырученных от продажи земельного участка с публичных торгов, за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов, в том числе расходов на проведение кадастровых работ, работ по оценке рыночной стоимости земельного участка.

В соответствии с частью 3 статьи 54.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ЗК РФ) в течение шести месяцев со дня вступления в законную силу решения суда об изъятии земельного участка в связи с неиспользованием

его по целевому назначению или использованием его с нарушением законодательства Российской Федерации и о его продаже с публичных торгов орган местного самоуправления городского округа, городского поселения по месту нахождения земельного участка или в случае нахождения земельного участка в границах сельского поселения или на межселенной территории орган местного самоуправления муниципального района в отношении земельного участка обеспечивает при необходимости образование нового земельного участка, проведение кадастровых работ, а также проводит публичные торги по его продаже.

Согласно Извещению, торги проводятся в отношении земельного участка, который относится к землям неразграниченной государственной собственности.

Порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, которые были изъяты в порядке ст. 54.1 ЗК РФ, установлен ст. 39.11 ЗК РФ (Решение Астраханского УФАС России от 01.12.2020 № 030/10/18.1-1579/2020).

В силу подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством, и должно содержать сведения, в том числе 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, а также о сроке действия таких технических условий и 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).

В нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ в Извещении отсутствуют следующие сведения:

- все виды разрешенного использования земельных участков;
- максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства;
- технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, плата за подключение (технологическое присоединение).

Таким образом, организатор торгов в лице Мэрии города Новосибирска нарушил

пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, по следующим основаниям:

1. Отсутствие информации о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Согласно пп. 3 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в силу ч. 1 ст. 38 ГрК РФ 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 Наряду с указанными в п. п. 2 - 4 ч. 1 ст. 38 ГрК РФ предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ч. 1.2 ст. 38 ГрК РФ).

Частью 2 ст. 38 ГрК РФ установлено, что применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в ч. 1 ст. 38 ГрК РФ размеры и параметры, их сочетания.

В пределах территориальных зон согласно ч. 3 ст. 38 ГрК РФ могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

Информация о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, согласно п. 42 Порядка заполнения формы ГПЗУ и порядка ее заполнения (утв. Приказом Минстроя России от 25.04.2017 № 741/пр, далее - Порядок № 741/пр) содержится в ГПЗУ.

Согласно п. 6 ст. 1 ГрК РФ, градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных

зон и установления градостроительных регламентов.

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений (п. 8 ст. 1 ГрК РФ) В соответствии с ч. 2 ст. 30 ГрК РФ правила землепользования и застройки включают в себя:

- карту градостроительного зонирования;

- градостроительные регламенты.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Новосибирска, утвержденными решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 (далее по тексту – ПЗЗ № 1288), земельный участок расположен в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1) в пределах подзоны делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1).

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков, расположенных в границах соответствующей территориальной зоны, согласно п. 9 ст. 1, ч. 6 ст. 30 и п. 1 ч. 1 и ч. 2 ст. 38 ГрК РФ в рамках предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства указываются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков.

Пунктами 76 и 32 ПЗЗ № 1288 определены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для комплексной общественно-деловой зоны (ОД(К)), для коммунально-складской зоны, но в Извещении они не указаны, что согласно закону и правоприменительной практике является нарушением (Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 25.06.2020 № Ф09-2620/20 по делу №А60-43 527/2019).

При этом Заявитель обращает особое внимание, что согласно информации содержащейся в Извещении Земельный участок в соответствии с проектом планировки территории, ограниченной перспективным направлением ул. Фрунзе, Гусинобродским шоссе, ул. Доватора, в Дзержинском районе, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 12.09.2022 № 3263, находится в границах красных линий в зоне планируемого размещения транспортно-пересадочного узла.

Согласно решению Совета депутатов города Новосибирска от 26.12.2007 № 824 (ред. от 24.03.2021) «О Генеральном плане города Новосибирска» Земельный участок расположен:

- в зоне смешанной и общественно-деловой застройки;
- в границах территории общего пользования, в перспективной зоне транспортной инфраструктуры улично-дорожной сети.

Согласно п. 11 ст. 1 ГрК РФ, красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

П. 12 ст. 1 ГрК РФ определяет территории общего пользования как территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

В соответствии с п. 18 ст. 46 ГрК РФ, границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

По смыслу положений, содержащихся в п. п. 11,12 ст. 1 ГрК РФ в их системной связи с приведенными положениями п. 18 ст. 46 ГрК РФ строительство объектов за пределами красных линий запрещено.

Таким образом, максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером <...> должны определяться в том числе с учетом нахождения земельного участка в границах прохождения красных линий, что организатором торгов сделано не было.

2. Отсутствие информации о видах разрешенного использования земельных участков.

Согласно п. 1 ст. 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются 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.

Согласно п. 2 ст. 7 ЗК РФ земли, указанные в пункте 1 данной статьи, 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.

Согласно ч. 4 ст. 30 ГрК РФ на карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

Согласно ч. 2 и 2.1 ст. 37 ГрК РФ применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, что является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (п. 7 ст. 1 ГрК РФ).

Градостроительный регламент в соответствии с п. 9 ст. 1 ГрК РФ есть устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, в соответствии с ч. 6 ст. 30 ГрК РФ указываются:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть в соответствии с ч. 1 ст. 37 ГрК РФ 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.

В соответствии с п. 3 ст. 11.2 ЗК РФ разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования (п. 4 ст. 11.9 ЗК РФ).

Согласно ч. 3 ст. 37 ГрК РФ изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Согласно абз. 2 п. 2 ст. 7 ЗК РФ любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

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 в соответствии с ч. 3 ст. 37 ГрК РФ самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном ст. 39 ГрК РФ (ч. 6 ст. 37 ГрК РФ).

П. 17 ст. 39.8 ЗК РФ установлено, что внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого

земельного участка не допускается.

Согласно п. 32 ПЗЗ №1288 в пределах территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения установлены подзоны делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1), делового, общественного и коммерческого назначения с объектами высокой плотности жилой застройки ОД(К). Комплексная общественно-деловая зона Комплексная общественно-деловая зона - территории, застроенные или планируемые к застройке объектами социального обслуживания, бытового обслуживания, здравоохранения, образования и просвещения, культурного развития, религиозного использования, общественного управления, обеспечения научной деятельности, ветеринарного обслуживания, рынков, магазинов, общественного питания, гостиничного обслуживания.

Основные виды разрешенные использования:

- социальное обслуживание
- бытовое обслуживание
- культурное развитие
- общественное управление
- деловое управление
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
- рынки
- магазины
- банковская и страховая деятельность
- общественное питание
- гостиничное обслуживание
- развлечения.

Вспомогательные виды использования:

- коммунальное обслуживание
- обслуживание автотранспорта
- земельные участки (территории) общего пользования.

Между тем, в Извещении о проведении аукционов для земельного участка с кадастровым N <...> указаны виды разрешенного использования деловое управление (4.1); магазины (4.4); общественное питание (4.6).

Согласно п. 1 ст. 1 ПЗЗ № 241 виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах

недвижимости разрешено в силу поименования этих видов в настоящих Правилах при соблюдении требований, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

Градостроительный план земельного участка (далее - ГПЗУ) согласно п. 1 ст. 57.3 ГрК РФ выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

В ГПЗУ в соответствии с пп. 5 п. 3 ст. 57.3 ГрК РФ содержится информация об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок.

Источниками информации для подготовки ГПЗУ согласно п. 2 ст. 57.3 ГрК РФ являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

ГПЗУ в соответствии с п. 37 Порядка заполнения формы ГПЗУ (утв. Приказом Минстроя России от 25.04.2017 № 741/пр, далее - Порядок № 741/пр) должен включать информацию о видах разрешенного использования земельного участка, а именно основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка.

В ГПЗУ в соответствии с п. 38 и п. 39 Порядка № 741/пр указываются все установленные основные и условно разрешенные виды использования земельного участка в соответствии с правилами землепользования и застройки, а при наличии утвержденной документации по планировке территории, один или несколько основных и условно разрешенных видов использования земельного участка, предусмотренных правилами землепользования и застройки, соответствующих назначению зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установленных проектом планировки территории.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории согласно п. 3 ч. 5 ст. 43 ГрК РФ должен содержаться в проекте межевания территории, являющимся разновидностью документации по планировке территории (п. 2 ч. 4 ст. 41 ГрК РФ).

Правила землепользования и застройки согласно п. 4 ч. 1 ст. 30 ГрК РФ разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков. Аналогичная норма также установлена в пп. 4 п. 5 ст. 2 ПЗЗ, согласно которой назначение настоящих Правил регулирования землепользования и застройки, основанных на градостроительном зонировании, является создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством

предоставления инвесторам и правообладателям недвижимости возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами.

Совершенствование порядка использования государственного имущества и ресурсов, а также порядка передачи прав на использование такого имущества и его отчуждения в соответствии с п. 14 ст. 7 Федерального закона от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции» являются одним из основных направлений деятельности государственных органов по повышению эффективности противодействия коррупции. При этом положения нормативных правовых актов, устанавливающие для правоприменителя необоснованно широкие пределы усмотрения или возможность необоснованного применения исключений из общих правил в соответствии с ч. 2 ст. 112 Федерального закона от 17.07.2009 № 172-ФЗ «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов» являются коррупциогенными факторами.

Поэтому подмена органом власти нормативного регулирования отношений по землепользованию и застройке индивидуальным их регулированием является классическим примером злоупотребления полномочиями, а усечение видов разрешенного использования земельного участка заведомо снижает его инвестиционную привлекательность и уменьшает арендную плату за него.

Исходя из вышеизложенного, организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, установленные Правилами землепользования и застройки для территориальной зоны, в которой он расположен.

Данная позиция также подтверждается судебной практикой (дела № А60-10670/2017, № А60-46186/2018). Судами определено, что установление организатором торгов в извещении определенного вида разрешенного использования земельного участка, для которого запрещено строительство объектов капитального строительства, является неправомерным. В извещении о проведении торгов необходимо указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые установлены Правилами землепользования и застройки, а также кадастровым паспортом такого участка.

3. Отсутствие информации о возможности технологического присоединения объектов капитального строительства.

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 отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

При подготовке к проведению аукциона по инициативе органа местного самоуправления либо заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица согласно пп. 4 п. 3 и пп. 8 п. 4 ст. 39.11 ЗК РФ

осуществляется получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

В соответствии с ч. 9 ст. 48 ГрК РФ орган местного самоуправления, уполномоченный на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, не позднее чем за 30 дней до дня проведения аукциона предоставляют заинтересованным лицам технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, а также в течение 14 дней со дня поступления заявления о проведении аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка направляет в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении указанных технических условий, информации о сроке их действия и плате за подключение (технологическое присоединение).

Согласно пп. «а» п. 7 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям (утв. Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861, далее - Правила № 861) заявителем является юридическое или физическое лицо, которое имеет намерение осуществить технологическое присоединение. Орган местного самоуправления, имеющий намерение получить технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения в рамках подготовки к проведению аукциона для продажи либо сдачи в аренду земельного участка, не входит в круг лиц, на которые распространяют действие Правила № 861. Таким образом, Правила № 861 не регулируют порядок выдачи технических условий присоединения к сетям электросетевого хозяйства по запросам органов местного самоуправления в целях указания сведений о технических условиях в извещении о проведении аукциона. Согласно п. 2 Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения (утв. Постановлением Правительства РФ от 30.12.2013 № 1314, далее - Правила № 1314) заявителем является юридическое или физическое лицо, намеренное осуществить или осуществляющее строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства с последующим его подключением (технологическим присоединением) к сети газораспределения или подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сети газораспределения, а также в случае присоединения объекта сети газораспределения к другой сети газораспределения - юридическое лицо, осуществляющее строительство объекта сети газораспределения или реконструкцию объекта существующей сети газораспределения, принадлежащего ему на праве собственности. Таким образом, орган местного самоуправления, имеющий намерение получить технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения в рамках подготовки к проведению аукциона для продажи либо сдачи в аренду земельного участка, не входит в круг

лиц, на которых распространяют действие Правила № 1314. Правила № 1314 не регулируют порядок выдачи технических условий присоединения к сетям газораспределения по запросам органов местного самоуправления в целях указания сведений о технических условиях в извещении о проведении аукциона.

В Извещении не указано сведений о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков (утв. Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540) деловое управление включает в себя размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности); склады включают в себя размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

Согласно п. 10 ст. 1 ГрК РФ объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Следовательно, на земельных участках предусматривается размещение объектов капитального строительства, и у организатора торгов возникает обязанность по указанию технических условий подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в извещении о проведении торгов.

Статьей 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» установлено:

сеть инженерно-технического обеспечения – совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений (п. 20);

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 (п. 21).

К сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электро-, тепло-,

газо-, водоснабжения, водоотведения (Разъяснения ФАС России «Об обязательности наличия в извещении о проведении аукционов сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения»).

Согласно п. 10 ст. 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.

Постановлениями Правительства РФ утверждены:

– от 13.02.2006 № 83 Правила 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 (далее - Правила № 83), где под сетью инженерно-технического обеспечения понимается совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения (абз. 3 п. 2);

– от 05.07.2018 № 787 Правилам подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, включая правила Дискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения, Правила недискриминационного доступа к услугам по передаче тепловой энергии, теплоносителя (далее - Правила № 787);

– от 30.12.2013 № 1314 Правила подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, а также об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства РФ (далее - Правила № 1314);

Согласно п. 5 Правил № 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 (п. 10 Правил № 83).

Согласно п. 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.

Согласно п. 11 Правил № 787 при представлении заявителем сведений и документов, указанных в пункте 9 данных Правил, в полном объеме, теплоснабжающие и теплосетевые организации в течение 14 дней со дня получения запроса о предоставлении технических условий обязаны предоставить технические условия либо мотивированный отказ в выдаче указанных технических условий при отсутствии технической возможности подключения к системе теплоснабжения. В случае непредставления сведений и документов, указанных в пункте 9 данных Правил, в полном объеме теплоснабжающие и теплосетевые организации вправе отказать в выдаче технических условий.

Согласно п. 13 Правил № 1314 при представлении заявителем сведений и документов, указанных в пунктах 7 и 8 данных Правил, в полном объеме исполнитель в течение 10 рабочих дней со дня получения запроса о предоставлении технических условий обязан определить и предоставить заявителю технические условия либо мотивированный отказ в выдаче технических условий.

Таким образом, в случае отсутствия возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, предоставляет мотивированный отказ в выдаче таких условий.

При этом данное обстоятельство не является препятствием для проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (Решение Арбитражного суда Свердловской области от 24.08.2020 по делу № А60-20349/2020).

Согласно письму Министерства экономического развития РФ от 30.06.2015 № Д23и-3009 положение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ в части требований об указании в извещении о проведении аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не обозначает необходимости наличия таких условий для подключения, но является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка.

Таким образом, заключение о невозможности подключения (технологического

присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является соблюдением условий, предусмотренных пп. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ.

Следовательно земельный участок может быть предметом аукциона и в случае невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, при этом, в извещении о продаже такого земельного участка должны быть указаны сведения, предусмотренные пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, в том числе, в виде технических условий либо мотивированных отказов в выдаче технических условий, полученные организатором торгов у организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объекта капитального строительства.

Вместе с тем, организатором торгов в Извещении не указаны сведения 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 извещения.

С учетом изложенного, имеет место нарушение организатором торгов пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, что выразилось в не размещении в Извещении сведений обо всех видах разрешенного использования земельных участков, о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также 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 извещения.

Не размещение в соответствии с законодательством РФ информации о проведении обязательных в соответствии с законодательством РФ торгов, образует событие предусмотренного ч. 1 ст. 7.32.4 КоАП РФ административного правонарушения.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в

документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

На основании изложенного, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Федерального Закона о защите конкуренции, Заявитель просит приостановить проведение торгов по продаже земельного участка с кадастровым номером<...> до момента рассмотрения жалобы по существу; жалобу<...>признать обоснованной; организатора торгов в лице Мэрии города Новосибирска признать нарушившим пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, что выразилось в размещении в Извещении сведений обо всех видах разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером<...>, о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также 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 извещения.

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, Мэрии г. Новосибирска надлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок до **18.11.2022** 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 **22.11.2022 года в 10-00 часов**, по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 3, каб. 915.

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.

В связи со сложной санитарно-эпидемиологической обстановкой и на основании указа Президента Российской Федерации от 02 апреля 2020 года № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19)» и письма ФАС России от 19.03.2020 № ПЗ/21986/20 уведомляем о рассмотрении 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 видеорекамеры и микрофона обязательно.

О возможности обеспечения связи сообщить заранее (не позднее, чем за два рабочих дня) по электронной почте to54@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 to54@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.