

РЕШЕНИЕ

№ 054/01/18.1-813/2023

28 апреля 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 посредством видеоконференцсвязи жалобу <...> (далее – Заявитель, вх. 6291/23 от 10.04.2023 г.) на действия организатора торгов – администрации рабочего поселка Коченево Коченевского района Новосибирской области (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером <...> (номер извещения на сайте <https://torgi.gov.ru/> 22000174050000000008 от 16.02.2023, Лот № 1) и на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером <...> (номер извещения на сайте <https://torgi.gov.ru/> 22000174050000000009 от 16.02.2023, Лот № 1),

в отсутствие <...>

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба <...> (вх. 6291/23 от 10.04.2023 г.) на действия организатора торгов – администрации рабочего поселка Коченево Коченевского района Новосибирской области при проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером <...> (номер извещения на сайте <https://torgi.gov.ru/> 22000174050000000008 от 16.02.2023, Лот № 1) и на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером <...> (номер извещения на сайте <https://torgi.gov.ru/> 22000174050000000009 от 16.02.2023, Лот № 1).

Заявитель сообщает следующее.

16.02.2023 на сайте <https://torgi.gov.ru/> размещены следующие извещения:

- № 22000174050000000008 о проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером <...>

- № 22000174050000000009 о проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером <...>

В ходе проведения указанных торгов организатором торгов допущены следующие нарушения:

Протоколом от 21.03.2023 года <...> признана единственным участником аукциона по Лоту № 1 извещения № 22000174050000000008.

Аналогично <...> признана единственным участником аукциона по Лоту № 1 извещения № 22000174050000000009.

В соответствии с пунктом 14. статьи 39.12. Земельного кодекса Российской Федерации в случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

Протоколами от 21.03.2023 об аннулировании результатов (итогов) аукционе и возврате задатка комиссией принято решение аннулировать результаты (итоги) аукционов № 22000174050000000008 и № 22000174050000000009 на право заключения договора купли-продажи земельных участков с кадастровыми номерами <...> из земель государственная собственность на которые не разграничена, имеющие местоположение: Новосибирская область, Коченевский район, р.п. Коченево.

Также данными протоколами комиссия решила отменить в протоколах приема заявок на участие в открытом аукционе по извещениям №№ 22000174050000000008, 22000174050000000009 решение «о признании - <...> участником аукциона на право заключить договор купли-продажи земельного участка в размере 179 000 (сто семьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек». Основанием для отказа в отмене торгов, а также в заключении с <...> договоров купли-продажи земельных участков с кадастровыми номерами 5<...> является выявленная информация, что представленные на аукцион земельные участки, имеющие местоположение: Новосибирская область, Коченевский район, р.п. Коченево, с кадастровыми номерами <...>, площадью по 1000 кв.м., согласно генерального плана МО р.п. Коченево Коченевского района Новосибирской области, находятся в функциональной зоне - «Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские сады)», не предназначенной для индивидуального жилищного строительства, разрешенное использование земельных участков не соответствует целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка.

I. Согласно п. 24 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. П. 8 ст. 39.11 ЗК РФ определены

исчерпывающие случаи, когда земельный участок не может быть предметом аукциона. Указанный в протоколах случай не подходит ни к одному основанию для отказа (аннулирования).

II. Вид разрешённого использования для индивидуального жилищного строительства полностью соответствует целям, указанным мной в заявлениях о предварительном согласовании предоставления земельных участков. Конкретные основные виды разрешенного использования земельных участков определяются правилами землепользования и застройки (не генеральным планом) применительно к каждой территориальной зоне. Согласно правилам землепользования и застройки территории р.п. Коченево, земельные участки расположены в территориальной зоне — зона застройки индивидуальными жилыми домами, которая в свою очередь включает в себя один из основных видов разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Заявитель просит признать жалобу обоснованной; признать в действиях организатора торгов (аукционной комиссии и администрации р.п. Коченево) нарушение процедуры проведения аукциона, а именно п. 14 ст. 39.12, п. 24 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации; выдать организатору торгов обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов (заключение договора купли-продажи земельных участков с кадастровыми номерами <...>).

Администрация рабочего поселка Коченево Коченевского района Новосибирской области предоставила следующие возражения на доводы жалобы.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также – аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

16 ноября 2022 года поступило заявление от <...> о предоставлении земельного участка в соответствии со ст. 39.3, 39.18 ЗК РФ.

22 ноября 2022 года поступило заявление от <...> о предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии со ст. 39.15, 39.18 ЗК РФ.

По заявлению <...><...> были поданы публикации (объявления) о предоставлении земельного участка согласно ст. 39.18 ЗК РФ.

По указанным публикациям поступили заявления от <...> о намерении принять участие в аукционе.

Земельный участок с кадастровым номером <...> был образован и поставлен на государственный кадастровый учет по заявлению <...> в порядке, предусмотренном пунктом 4 статьи 39.11 ЗК РФ.

Земельный участок с кадастровым номером 54611:040159:663 был образован и поставлен на государственный кадастровый учет по заявлению <...> в порядке, предусмотренном пунктом 4 статьи 39.11 ЗК РФ.

В отношении земельных участков, указанных в заявлении о его предоставлении, опубликовано и размещено в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 39.18 ЗК РФ извещение о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

По извещению № 22000174050000000009 на земельный участок с кадастровым номером <...> поступила заявка от <...> на участие в аукционе на право заключения договора купли-продажи земельного участка

По извещению № 22000174050000000008 на земельный участок с кадастровым номером <...> поступило две заявки на участие в аукционе на право заключения договора купли-продажи земельного участка на <...> и <...>.

Протоколом заседания постоянно действующей комиссии по рассмотрению заявок поступивших на участие в аукционе на право заключения договора купли-продажи, было установлено, органом не принято решение об отказе в проведении аукциона по основаниям, предусмотренным пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ и в отношении земельного участка, указанного в заявлении о его предоставлении, опубликовано и размещено в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 39.18 ЗК РФ извещение о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

Согласно подпункту 4 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ одним из этапов образования земельного участка для его предоставления в собственность либо в аренду для целей, связанных со строительством зданий, сооружений путем проведения аукциона, по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовки к проведению аукциона является получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно полученным техническим заключениям по земельному участку с кадастровым номером <...> и с кадастровым номером <...>, отсутствуют технические условия к подключению к сетям теплоснабжения и водоотведения.

Кроме того, установлено, что земельные участки с кадастровыми номерами <...> и <...>, согласно генерального плана МО р.п. Коченево Коченевского района Новосибирской области - расположены в функциональной зоне - «Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские сады)», не предназначенной для индивидуального жилищного строительства. Генеральный план утвержден Приказом от 19.03.2021 № 186 г. Министерства строительства Новосибирской области «Об утверждении генерального плана городского поселения рабочий поселок Коченево Коченевского района Новосибирской области».

Согласно Правил землепользования и застройки городского поселения рабочий поселок Коченево Коченевского района Новосибирской области, утвержденных Приказом Министерства строительства Новосибирской области от 12.09.2017 года № 327, испрашиваемые земельные участки находятся в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (<...>).

Выявленные несоответствия являются существенными и продажа земельного участка в сформированном на текущий момент виде (схеме) может привести к нарушению прав собственника.

Комиссия пришла к выводу, что имеется неразрешенный вопрос о правильности формирования земельного участка с кадастровым номером <...> и <...>

Для исключения допущения нарушения прав заявителей, было принято решение об аннулировании результатов (итогов) аукциона, возврате задатка, и отказе в проведении аукциона.

Податель жалобы считает, что организатором торгов, принятое решение об аннулировании результатов торгов и возврате задатка, не соответствует пункту 24 ст. 39.11 ЗК РФ.

Однако, ст. 39.11 ЗК РФ, предусматривает подготовку и организацию аукциона по продаже земельного участка, согласно которой организатором торгов было принято решение о проведении аукциона и опубликовано извещение о его проведении аукциона, т.е. нарушение ст. 39.11 ЗК РФ, организатором не было допущено.

Принятие решения организатора торгов об аннулировании торгов, подтверждаются утвержденным Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14 ноября 2018 г. «Обзором практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка», где пункт 6 указано, что «генеральный план городского округа как документ территориального планирования является обязательным для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений, в том числе при разработке правил землепользования и застройки (часть 3 статьи 9, пункт 2 части 1 статьи 18 ГрК РФ). При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, генеральным планом городского округа, схемой территориального планирования муниципального района (пункт 2 части 1 статьи 34 ГрК РФ)».

Из чего следует что, правила землепользования и застройки должны устанавливаться в соответствии с Генеральным планом.

Полномочия по приведению «Правил...» в соответствии с Генеральным планом отнесены к Министерству строительства Новосибирской области.

Информация о выявленных несоответствиях письменно была доведена до <...> т.е. нарушение прав заявителя не было допущено.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и

возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

16 января 2023 года на официальном интернет сайте <https://torgi.gov.ru/> организатором торгов - администрацией рабочего поселка Коченево Коченевского района Новосибирской области были опубликованы: 1) извещение о проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером <...> (извещение на официальном интернет-сайте <https://torgi.gov.ru/> № 22000174050000000008); 2) извещение о проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером <...> (извещение на официальном интернет-сайте <https://torgi.gov.ru/> № 22000174050000000009).

Условия проведения аукциона № 22000174050000000008: Дата и время начала срока подачи заявок 17 февраля 2023 в 00:00 (МСК+4); Дата и время окончания срока подачи заявок 17 марта 2023 в 00:00 (МСК+4); Дата рассмотрение заявок 21 марта 2023; Дата и время проведения аукциона 21 марта 2023 в 11:00 (МСК+4).

Условия проведения аукциона № 22000174050000000009: Дата и время начала срока подачи заявок 17 февраля 2023 в 00:00 (МСК+4); Дата и время окончания срока подачи заявок 17 марта 2023 в 16:00 (МСК+4); Дата рассмотрение заявок 21 марта 2023; Дата и время проведения аукциона 21 марта 2023 в 11:00 (МСК+4).

Согласно протоколу заседания постоянно действующей комиссии по рассмотрению заявок, поступивших на участие в аукционе на право заключения договора купли-продажи земельного участка, расположенного на территории р.п. Коченево от 21.03.2023 г., на лот № 22000174050000000008 поступила 1 (одна) заявка на участие в открытом аукционе от <...>, заявка поступила в 12 ч. 00 мин. 27.02.2023 г., задаток – 179 000 (Сто семьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек, внесен 27.02.2023 г. Аукционная комиссия рассмотрела заявки на участие в аукционе в соответствии с требованиями и условиями, установленными в аукционной документации, и приняла решение: 1) Допустить к участию в аукционе заявителя, подавшего заявку на участие в открытом аукционе с порядковым номером № 1 (<...>) и признать его участником аукциона; 2) В соответствии с п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ Администрация рабочего поселка Коченево Коченевского района Новосибирской области приняла решение об отказе в проведении аукциона; 3) Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru в течение трех дней со дня принятия данного решения.

Согласно протоколу заседания постоянно действующей комиссии по рассмотрению заявок, поступивших на участие в аукционе на право заключения договора купли-продажи земельного участка, расположенного на территории р.п. Коченево от 21.03.2023 г., на лот № 22000174050000000009 поступило 2 (две) заявки на участие в открытом аукционе: Заявка № 1 – <...>, заявка поступила в 12 ч. 00 мин. 27.02.2023 г., задаток – 179 000 (Сто семьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек, внесен 27.02.2023 г.; Заявка № 2 – <...>, заявка поступила в 12 ч. 00 мин. 17.03.2023 г., задаток – 179 000 (Сто семьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек, внесен 17.03.2023 г. Аукционная комиссия рассмотрела заявки на участие в аукционе в соответствии с требованиями и условиями, установленными в аукционной документации, и

приняла решение: 1) Допустить к участию в аукционе заявителя, подавшего заявку на участие в открытом аукционе с порядковым номером № 1 (<...>) и признать его участником аукциона; 2) Допустить к участию в аукционе заявителя, подавшего заявку на участие в открытом аукционе с порядковым номером № 2 (<...>) и признать его участником аукциона; 3) В соответствии с п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ Администрация рабочего поселка Коченево Коченевского района Новосибирской области приняла решение об отказе в проведении аукциона; 4) Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru в течение трех дней со дня принятия данного решения.

Согласно протоколу № 1 об аннулировании результатов (итогах) аукционе и возврате задатка от 21.03.2023 г., после размещения извещения на официальном сайте торгов <http://torgi.gov.ru/> от 16.02.2023 года, организатором аукциона выяснилось, что представленный на аукцион земельный участок имеющий местоположение: Новосибирская область, Коченевский район, р.п. Коченево, с кадастровым номером <...>, площадь 1000 кв.м., согласно генерального плана МО р.п. Коченево Коченевского района Новосибирской области - испрашиваемый земельный участок расположен в функциональной зоне – «Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские сады)», не предназначенной для индивидуального жилищного строительства. Разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка. На основании изложенного, комиссия приняла решение:

1) Аннулировать по Лоту № 22000174050000000008 результаты (итоги) аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель государственная собственность на которые не разграничена, имеющего местоположение: Новосибирская область, Коченевский район, р.п. Коченево, с кадастровым номером<...>;

2) Отменить в протоколе приема заявок на участие в открытом аукционе по извещению № 22000174050000000008 решение «о признании – <...> участником аукциона на право заключить договор купли-продажи земельного участка в размере 179 000 (Сто семьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек»;

3) Задаток внесенный для участия в аукционе в размере 179 000 (Сто семьдесят девять) рублей 00 копеек возвратить участник аукциона <...>;

4) Разместить информацию об аннулировании по Лоту № 22000174050000000008 результатов (итогах) аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель государственная собственность на которые не разграничена, местоположение: Новосибирская область, Коченевский район, р.п. Коченево, с кадастровым номером <...>, площадь участка 1000 кв.м., категория земель - земли населённых пунктов, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства, в бюллетене органов местного самоуправления р.п. Коченёво Коченёвского района Новосибирской области, на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru и на официальном сайте Администрации рабочего поселка Коченево Коченевского района Новосибирской области, не позднее, чем на следующий день после дня подписания настоящего протокола;

5) Уведомить<...> об аннулировании по Лоту № 22000174050000000008 результатов (итогов) аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка и отмене в протоколе приема заявок на участие в открытом аукционе по извещению № 22000174050000000008.

Согласно протоколу № 1 об аннулировании результатов (итогов) аукционе и возврате задатка от 21.03.2023 г., после размещения извещения на официальном сайте торгов <http://torgi.gov.ru/> от 16.02.2023 года, организатором аукциона выяснилось, что представленный на аукцион земельный участок имеющий местоположение: Новосибирская область, Коченевский район, р.п. Коченево, с кадастровым номером <...>, площадь 1000 кв.м., согласно генерального плана МО р.п. Коченево Коченевского района Новосибирской области - испрашиваемый земельный участок расположен в функциональной зоне – «Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские сады)», не предназначенной для индивидуального жилищного строительства. Разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка. На основании изложенного, комиссия приняла решение:

1) Аннулировать по Лоту № 22000174050000000009 результаты (итоги) аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель государственная собственность на которые не разграничена, имеющего местоположение: Новосибирская область, Коченевский район, р.п. Коченево, с кадастровым номером <...>;

2) Отменить в протоколе приема заявок на участие в открытом аукционе по извещению № 22000174050000000009 решение «о признании – <...><...> участником аукциона на право заключить договор купли-продажи земельного участка в размере 179 000 (Сто семьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек»;

3) Задатки внесенные для участия в аукционе в размере 179 000 (Сто семьдесят девять) рублей 00 копеек вернуть участникам аукциона <...><...>;

4) Разместить информацию об аннулировании по Лоту № 22000174050000000009 результатов (итогов) аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель государственная собственность на которые не разграничена, местоположение: Новосибирская область, Коченевский район, р.п. Коченево, с кадастровым номером <...> площадь участка 1000 кв.м., категория земель - земли населённых пунктов, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства, в бюллетене органов местного самоуправления р.п. Коченево Коченевского района Новосибирской области, на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru и на официальном сайте Администрации рабочего поселка Коченево Коченевского района Новосибирской области, не позднее, чем на следующий день после дня подписания настоящего протокола;

5) Уведомить <...><...> об аннулировании по Лоту № 22000174050000000009 результатов (итогов) аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка и отмене в протоколе приема заявок на участие в открытом аукционе по извещению № 22000174050000000009.

Статьей 7 ЗК РФ определены категории земель в Российской Федерации по целевому назначению и установлено, что они 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 статье 1 ГрК РФ:

- территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;
- градостроительный регламент - 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.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 19.01.2023 г., земельный участок с кадастровым номером <...> имеет вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.

Согласно выписке из ЕГРН от 23.01.2023 г., земельный участок с кадастровым номером <...> имеет вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.

Согласно ч. 24 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи.

Согласно ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

- 1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости";
- 2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

4) 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;

5) в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

5.1) земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона;

6) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

8) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения,

строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса;

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

13) земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном развитии;

14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

В извещении о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, размещенном на официальном сайте www.torgi.gov.ru по лоту № 1 в характеристике земельного участка с кадастровым номером <...> указан вид разрешенного использования: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

В извещении о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, размещенном на официальном сайте www.torgi.gov.ru по лоту № 1 в характеристике земельного участка с кадастровым номером <...> указан вид разрешенного использования: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

Из представленного Организатором торгов генерального плана р.п. Коченево Коченевского района Новосибирской области, утвержденного приказом Министерством строительства Новосибирской области от 19.03.2021 № 186 «Об утверждении генерального плана городского поселения рабочий поселок Коченево Коченевского района Новосибирской области» (далее – Генплан р.п. Коченево), следует, что земельные участки с кадастровыми номерами <...><...>, согласно генерального плана МО р.п. Коченево Коченевского района Новосибирской области - расположены в функциональной зоне - «Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские сады)», не предназначенной для индивидуального жилищного строительства.

В то же время, согласно Правил землепользования и застройки городского поселения рабочий поселок Коченево Коченевского района Новосибирской области, утвержденных Приказом Министерства строительства Новосибирской области от 12.09.2017 года № 327, земельные участки с кадастровыми номерами <...><...> находятся в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Согласно п. 6 утвержденному Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14 ноября 2018 г. «Обзора практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка», генеральный план городского округа как документ территориального планирования является обязательным для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений, в том числе при разработке правил землепользования и застройки (часть 3 статьи 9, пункт 2 части 1 статьи 18 ГрК РФ). При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, генеральным планом городского округа, схемой территориального планирования муниципального района (пункт 2 части 1 статьи 34 ГрК РФ).

Таким образом, вид разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами <...><...> не определен, так как имеются существенные несоответствия между сведениями ЕГРН и Генплана р.п. Коченево, что может ввести в заблуждение потенциального участника аукциона, вследствие чего Организатор торгов обязан был отменить аукцион и устранить несоответствия.

Администрация р.п. Коченево Коченевского района Новосибирской области на основании пункта 5 ч. 8 статьи 39.11 ЗК РФ отменила открытый аукцион на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером <...> и на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером <...>

Таким образом, в действиях организатора торгов администрации рабочего поселка Коченево Коченевского 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 <...> (вх. 6291/23 от 10.04.2023 г.) на действия организатора торгов – администрации рабочего поселка Коченево Коченевского района Новосибирской области при проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером <...> (номер извещения на сайте <https://torgi.gov.ru/> 22000174050000000008 от 16.02.2023, Лот № 1) и на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером <...> (номер извещения на сайте <https://torgi.gov.ru/> 22000174050000000009 от 16.02.2023, Лот № 1) необоснованной.

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