

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ**

**Федеральной антимонопольной службы  
по Вологодской области**

160035, г. Вологда, ул. Пушкинская, 25, телефон: (8172) 72-99-70

факс: (8172) 72-46-64, e-mail: to35@fas.gov.ru

Дергач Д.С.

Администрация Никольского  
муниципального района/  
Комиссия по проведению торгов  
161440, Вологодская область,  
г. Никольск, ул. 25-Октября, д. 3  
nikolskreg@mail.ru

Оператор электронной площадки:

**РЕШЕНИЕ № 035/10/18.1-441/2023**

21 июня 2023 года  
Вологда

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области по рассмотрению жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия), в составе:

Ростиславова А.А. – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, председатель Комиссии;

Смышляева И.А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти и закупок Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, член Комиссии;

Шпякина М.А. – ведущий специалист-эксперт Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, член Комиссии,

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу Дятлова Р.С. на действия администрации Никольского муниципального района, комиссии по проведению торгов при проведении аукциона в электронной форме по продаже земельного участка с кадастровым номером 35:16:0301026:656 площадью 20 859 кв.м. (размещен на сайте <http://www.torgi.gov.ru> номер извещения 22000018660000000028),

в присутствии представителя администрации Никольского муниципального района, секретарь комиссии по проведению торгов Поповой Н.А., в отсутствие Дергача Д.С. (уведомлен надлежащим образом о времени и месте рассмотрения жалобы по существу),

**УСТАНОВИЛА:**

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области (далее – Управление) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о

защите конкуренции) принята к рассмотрению жалоба (вх № 3120-ИП/23 от 13.06.2023) Дергача ДС. (далее – Заявитель) на действия администрации Никольского муниципального района (далее – Организатор торгов, Продавец, Администрация), комиссии по проведению торгов при проведении аукциона в электронной форме по продаже земельного участка с кадастровым номером 35:16:0301026:656 площадью 20 859 кв.м. (размещен на сайте <http://www.torgi.gov.ru> номер извещения 22000018660000000028; далее – аукцион, торги).

Заявитель считает незаконным проведение настоящих торгов в силу следующих обстоятельств:

1. наличие на территории земельного участка здания, на которое отсутствует указание в извещении;
2. отсутствие в извещении информации о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства;
3. в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
4. в извещении неправомерно установлено требование о представлении юридическими лицами на участие в торгах документов, не предусмотренных земельным законодательством;
5. в извещении отсутствует информация об установленных в соответствии со статьей 56 ЗК РФ ограничениях;
6. в протоколе рассмотрения заявок на участие в аукционе не указана информация о датах подачи заявок, внесенных задатках.

В соответствии с уведомлением Управления от 15.06.2023 рассмотрение жалобы назначено на 19.06.2023. Ввиду необходимости получения дополнительной информации в соответствии с уведомлением от 19.06.2023 в рассмотрении жалобы объявлен перерыв.

Жалоба рассмотрена посредством использования системы видеоконференц-связи. Решение по жалобе принято 21.06.2023.

От Организатора торгов поступили письменные возражения, поддержанные на заседании Комиссии, согласно которым он считает жалобу необоснованной по основаниям, изложенным в возражениях.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в

актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Комиссия, изучив представленные материалы и документы, заслушав пояснения представителей Организатора торгов, секретаря комиссии по проведению торгов, установила следующее.

Порядок организации и проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка определен нормами Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.13 ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ предусмотрено, что для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Согласно пункту 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Закон о развитии предпринимательства, заявители декларируют свою принадлежность к субъектам малого и среднего предпринимательства путем представления в форме документа на бумажном носителе или в форме электронного

документа сведений из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, ведение которого осуществляется в соответствии с указанным Федеральным законом, либо заявляют о своем соответствии условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с частью 5 статьи 4 Закона о развитии предпринимательства (в редакции Федерального закона от 03.07.2018 № 185-ФЗ).

Пунктом 3 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей (пункт 3 статьи 39.12 ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 6 статьи 39.13 ЗК РФ заявка на участие в электронном аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа с приложением документов, указанных в подпунктах 2 - 4 пункта 1, пункте 1.1 статьи 39.12 настоящего Кодекса. Заявка на участие в электронном аукционе, а также прилагаемые к ней документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

Согласно пункту 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- 3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;
- 4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

Решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Администрацией принято постановление от 28.04.2023 № 269 «О проведении аукциона по продаже земельного участка на территории муниципального образования «Никольского муниципального района».

Распоряжением Администрации от 28.05.2019 № 308-р (в редакции от 02.12.2022) создана комиссия по проведению торгов.

05.05.2023 на официальном сайте ГИС ТОРГИ <http://torgi.gov.ru/> размещено извещение о проведении торгов.

В соответствии с извещением о проведении торгов на аукцион выставляется:

**Лот № 2** - земельный участок, площадью **20 859** кв.м., с кадастровым номером **35:16:0301026:656**, категория земель – **земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения**, вид разрешенного использования – **производственная деятельность**, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, р-н Никольский, с/п Краснополянское (далее – земельный участок).

**Начальная цена продажи земельного участка, руб.: 398 198 (Триста девяносто восемь тысяч сто девяносто восемь) рублей 31 копейка.**

Для обеспечения доступа к участию в аукционе в электронной форме претендентам необходимо пройти процедуру регистрации на электронной площадке. Регистрация на электронной площадке осуществляется без взимания платы. Регистрации на электронной площадке подлежат Претенденты, ранее не зарегистрированные на электронной площадке или регистрация которых на электронной площадке была ими прекращена. Регистрация на электронной площадке проводится в соответствии с Регламентом оператора электронной площадки.

**Перечень требуемых документов для участия в аукционе и требования к их оформлению.**

Для участия в аукционе (лично или через своего представителя) одновременно с заявкой на участие в аукционе (Приложение) претенденты представляют электронные образы следующих документов (документов на бумажном носителе, преобразованных в электронно-цифровую форму путем сканирования с сохранением их реквизитов), заверенных электронной подписью:

## **Юридические лица предоставляют:**

-электронные образы учредительных документов;

-электронный образ документа, содержащего сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале юридического лица (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью юридического лица (при наличии печати) и подписанное его руководителем письмо;

-электронный образ документа, подтверждающего полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании), и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности;

-электронный образ оформленной в установленном порядке или нотариально заверенной копии доверенности на осуществление действий от имени претендента (в случае, если от имени претендента действует его представитель). В случае, если доверенность на осуществление действий от имени претендента подписана лицом, уполномоченным руководителем юридического лица, заявка должна содержать также документ, подтверждающий полномочия этого лица.

-опись документов, входящих в состав заявки.

## **Физические лица предоставляют:**

-электронный образ документа, удостоверяющего личность (все листы);

-электронный образ оформленной в установленном порядке или нотариально заверенной копии доверенности на осуществление действий от имени претендента (в случае, если от имени претендента действует его представитель);

-опись документов, входящих в состав заявки. Соблюдение претендентом указанных требований означает, что заявка и документы, представляемые одновременно с заявкой, поданы от имени претендента. Указанные документы в части их оформления и содержания должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации. Не подлежат рассмотрению документы, исполненные карандашом, имеющие подчистки, приписки, иные не оговоренные в них исправления. Исправления, внесенные при необходимости, должны быть заверены подписью должностного лица и проставлением печати юридического лица (при наличии печати), их совершивших. Если документ оформлен нотариально, соответствующие исправления должны быть также подтверждены нотариусом. Документооборот между претендентами, участниками

аукциона, Оператором электронной площадки, Продавцом осуществляется через электронную торговую площадку в форме электронных документов либо электронных образов документов (документов на бумажном носителе, преобразованных в электронно-цифровую форму путем сканирования с сохранением их реквизитов), заверенных электронной подписью Продавца, претендента или участника, либо лица, имеющего право действовать от имени соответственно Продавца, претендента или участника. Информация в электронной форме, подписанная квалифицированной электронной подписью, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью, кроме случая, если федеральными законами или принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами установлено требование о необходимости составления документа исключительно на бумажном носителе. Если в соответствии с федеральными законами, принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами или обычаем делового оборота документ должен быть заверен печатью, электронный документ, подписанный усиленной электронной подписью признается равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью и заверенному печатью. Наличие электронной подписи означает, что документы и сведения, поданные в форме электронных документов направлены от имени соответственно претендента, участника, Продавца, либо Организатора и отправитель несет ответственность за подлинность и достоверность таких документов и сведений.

В случае, если от имени Претендента действует его представитель по доверенности, к заявке должна быть приложена доверенность на осуществление действий от имени претендента, оформленная в установленном порядке, или нотариально заверенная копия такой доверенности.

Все листы документов, представляемых одновременно с заявкой, либо отдельные тома данных документов должны быть подписаны Претендентом или его представителем электронной цифровой подписью.

### **Порядок подачи заявок на участие в аукционе в электронной форме.**

Подача заявки на участие в аукционе в электронной форме осуществляется претендентом из личного кабинета посредством штатного интерфейса. Заявки подаются путем заполнения в открытой части электронной площадки форм в соответствии с Приложением к настоящему информационному сообщению с приложением электронных образов документов в соответствии с перечнем, указанным в настоящем информационном сообщении, на сайте электронной торговой площадки [www.roseltorg.ru](http://www.roseltorg.ru). Одно лицо имеет право подать только одну заявку. Заявки подаются, начиная с даты и времени начала приема заявок до даты и времени окончания приема заявок, указанных в настоящем информационном сообщении. Заявки подаются и принимаются одновременно с полным

комплектom требуемых для участия в аукционе в электронной форме документов.

При приеме заявок от Претендентов Оператор электронной площадки обеспечивает регистрацию заявок и прилагаемых к ним документов в журнале приема заявок. Каждой заявке присваивается номер с указанием даты и времени приема.

В течение одного часа со времени поступления заявки Оператор электронной площадки сообщает Претенденту о ее поступлении путем направления уведомления с приложением электронных копий зарегистрированной заявки и прилагаемых к ней документов.

Администрацией в опровержении доводов Заявителя представлена выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок от 20.06.2023, справка, выданная администрацией сельского поселения Краснополянское Никольского муниципального района от 20.06.2023, из которых следует, что объектов недвижимости, расположенных (зарегистрированных) на земельном участке, являющемся предметом аукциона, не имеется.

Также из пояснений Организатора торгов следует, что ввиду расположения земельного участка на территории сельского поселения Краснополянское, а именно вблизи д. Дор, к которому утвержденные Правила землепользования и застройки не применяются, определить предельные параметры разрешенного строительства не представляется возможным.

В соответствии с содержанием извещения, опубликованного на сайте оператора электронной торговой площадки, на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), имеется, а именно указано, что возможность подключения отсутствует.

С учетом этого, обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ, исключающих возможность признания земельного участка предметом аукциона, не установлено.

Ограничения, обременения, установленные на земельный участок, указаны на сайте оператора электронной торговой площадки, на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), согласно которым:

Ограничения, обременения на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Совета Министров СССР "Об утверждении Правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт" от 26.03.1984 № 255 выдан: Совет Министров СССР; Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по

*документу: Границы зоны с особыми условиями использования территории для линии электропередач ВЛ-10 кВ "Дор" в границах Никольского района Вологодской области; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций приказ об установлении зоны санитарной охраны поверхностного водозабора от 15.07.2022 № 216 выдан: Департамент природных ресурсов и охраны окружающей среды Вологодской области; 3 пояс зоны санитарной охраны проектируемого поверхностного водозабора из р. Юг для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения г. Никольска Вологодской области.; Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.*

Обязательным приложением к размещенному на сайте ГИС Торги извещению о проведении аукциона является только проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка. Размещение извещения в формате «docx» земельным законодательством не предусмотрено.

Продавец в день рассмотрения заявок и документов Претендентов подписывает протокол о признании Претендентов участниками, в котором приводится перечень принятых заявок (с указанием имен (наименований) Претендентов), перечень отозванных заявок, имена (наименования) Претендентов, признанных участниками, а также имена (наименования) Претендентов, которым было отказано в допуске к участию в аукционе в электронном виде, с указанием оснований такого отказа.

Претендент приобретает статус участника аукциона в электронной форме с момента подписания протокола о признании Претендентов участниками аукциона в электронной форме. Не позднее следующего рабочего дня после дня подписания протокола о признании Претендентов участниками всем Претендентам, подавшим заявки, направляется уведомление о признании их участниками аукциона в электронной форме или об отказе в признании участниками аукциона в электронной форме с указанием оснований отказа.

Информация о Претендентах, не допущенных к участию в аукционе в электронной форме, размещается в открытой части электронной площадки, на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Разделом 10 Регламента размещения процедур по продаже и аренде государственного или муниципального имущества с использованием электронной площадки «Приватизация и аренда имущества» акционерного общества «Единая электронная торговая площадка» предусмотрена возможность формирования протокола определения Участников средствами АС Оператора.

Представитель Организатора торгов на заседании Комиссии пояснил, что техническая возможность редактирования протокола у него отсутствует.

Таким образом, протоколы, составляемые в ходе проведения торгов,

формируются торговой площадкой, которая обеспечивает их направление всем участникам, как допущенным и не допущенным к процедуре торгов.

Информация о датах подачи заявок указана в протоколе заседания комиссии по проведению торгов от 09 июня 2023г. № 4.

Ввиду вышеизложенного, с учетом имеющихся документов, представленных лицами при рассмотрении жалобы, однозначных оснований для признания указанных доводов жалобы обоснованными не имеется.

Пунктами 1, 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ установлен исчерпывающий перечень документов, представляемый заявителями для участия в аукционе.

В соответствии с пунктом 3 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать представление дополнительных документов.

Установленное в извещении о проведении торгов требование о предоставлении юридическими лицами для участия в аукционе документов, не предусмотренных пунктами 1, 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ, не основано на нормах земельного законодательства и является избыточным.

Вместе с тем, с учетом того, что данное нарушение не привело к необоснованному отказу заявителям в допуске к участию в торгах, оснований для выдачи обязательного для исполнения предписания не имеется.

На основании вышеизложенного Комиссия, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

## **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Дергача Д.С. на действия администрации Никольского муниципального района, комиссии по проведению торгов при проведении аукциона в электронной форме по продаже земельного участка с кадастровым номером 35:16:0301026:656 площадью 20 859 кв.м. (размещен на сайте <http://www.torgi.gov.ru> номер извещения 22000018660000000028) обоснованной в части установления в извещении о проведении торгов требования о предоставлении юридическими лицами для участия в аукционе документов, не предусмотренных земельным законодательством.

2. Признать Организатора торгов нарушившим пункты 1, 3 статьи 39.12 ЗК РФ.

3. Передать материалы жалобы должностному лицу для решения вопроса о возбуждении административного производства.

4. Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в

течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель  
Комиссии

А.А. Ростиславова

Члены Комиссии:

И.А.  
Смышляева

М.А.  
Шпякина