

**Организатору торгов:**

Администрация городского поселения «Поселок Усть-Мая»  
муниципального района «Усть-Майский улус (район)»  
Республики Саха (Якутия)  
ustmaya\_adm@mail.ru

**Заявителю:**

\*\*\*

*Уведомление о поступлении жалобы и  
о приостановлении торгов в части  
заключения договора (014/10/18.1-150/2023)*

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) уведомляет о поступлении жалобы гр. \*\*\* (вх. 1021 от 13.02.2023) на действия (бездействие) организатора торгов Администрации городского поселения «Поселок Усть-Мая» муниципального района «Усть-Майский улус (район)» Республики Саха (Якутия) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности: земельный участок для объектов жилой

застройки, с кадастровым номером: 14:30:030001:223, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), Усть-Майский улус, п. Усть-Мая, ул. Строда, д. 82/1, общая площадь: 1170 кв.м.).

Доводы жалобы:

«1. Организатор торгов: Администрация городского поселения «Поселок Усть-Мая» муниципального района «Усть-Майский улус (район)» Республики Саха (Якутия).

Место нахождения: 678620, Республика Саха (Якутия), Усть-Майский улус, гп Усть-Мая, ул. Горького, д. 44 (29).

Контактное должностное лицо (глава): \*\*\*.

Номер контактного телефона (факс): 8(41 141) 4-31-35, факс: (41 141) 4-21-35.

Электронная почта: [ustmaya\\_adm@mail.ru](mailto:ustmaya_adm@mail.ru).

2. Заявитель: гражданка Российской Федерации \*\*\*.

Адрес местонахождения: \*\*\*

Номер контактного телефона: \*\*\*

Электронная почта: \*\*\*

3. Номер извещения: отсутствует

4. Адрес официального сайта, на котором размещена информация о торгах: отсутствует

5. Способ закупки: открытый аукцион.

6. Предмет аукциона: на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности.

7. Обжалуемые действия: Жалоба на действия организатора торгов и аукционной комиссии при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, выразившиеся в нарушении установленного нормативными правовыми актами порядка и организации торгов, нарушения антимонопольного законодательства, выразившиеся в ограничении конкуренции участников аукциона при проведении процедуры аукциона.

Предметом аукциона является право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности организатору торгов:

- земельный участок для объектов жилой застройки, с кадастровым номером: 14:30:030001:223, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), Усть-

Майский улус (район), пос. Усть-Мая. ул. Строда, д. 82/1, общая площадь 1 170 кв.м.

Информация о месте, дате, времени, и порядке проведения аукциона, начала и окончания подачи заявок на участие в торгах, форме заявки, начальной цене предмета аукциона и иные сведения о предмете аукциона отсутствуют.

Заявитель считает, что действия организатора торгов нарушают положения Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) и Федерального закона от 26 июля 2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» в связи с тем, что организатором торгов нарушены установленные нормативными правовыми актами процедура размещения информации о проведении торгов, выразившиеся в ограничении конкуренции участников аукциона при проведении торгов.

Так, по мнению заявителя, вышеуказанные торги (проведение аукциона) размещены с нарушением правил, установленных земельным законодательством по следующим основаниям:

1. В соответствии с частью 2 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, порядок 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, регулируется Земельным кодексом Российской Федерации.

При этом порядок организации и 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 установлен статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с п.19 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Согласно части 4 статьи 39.12. ЗК РФ. прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня 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.

В сети Интернет для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)

*отсутствует извещение и документация об аукционе.*

*Организатор торгов разместил информацию в виде объявления в средствах массовой информации в местной газете «Усть-Майский Вестник» от 11.01.2023г. №1, где отсутствует полная информации о содержании надлежащим образом оформленной публикации о приеме заявлений на право заключения договора аренды земельного участка (местоположение земельного участка, кадастровый номер, общая площадь, а также информации о возможном обращении заинтересованных лиц с заявлением о предоставлении вышеуказанного участка, сроках, в течение которых можно обратиться с заявлением, дата проведения процедуры аукциона, начальная стоимость лота, наличие или отсутствие задатка, а также сведений о месте обращения с вопросами и заявлениями (контактная информация, адрес, номера телефонов).*

*В соответствии с п.21 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:*

- 1) об организаторе аукциона;*
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;*
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;*
- 4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения);*
- 5) о начальной цене предмета аукциона;*
- 6) о "шаге аукциона";*
- 7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;*
- 8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и*

возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 п 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;

10) утратил силу;

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

Кроме того, в соответствии с п.22 ст. ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект аренды земельного участка.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при

проведении торгов, запроса котировок цен на товары запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам. Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Этот запрет распространяется на акты либо действия органа местного самоуправления, которые, ограничивая самостоятельность хозяйствующих субъектов либо создавая дискриминационные условия деятельности отдельных хозяйствующих субъектов и лиц, имеют либо могут иметь своим результатом недопущение, ограничение, устранение конкуренции и ущемление интересов хозяйствующих субъектов.

В соответствии с частью 1 статьи 34 ЗК РФ, органы местного самоуправления городских или сельских поселений обязаны обеспечить подготовку информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно), и заблаговременную публикацию такой информации.

По смыслу данного положения оно призвано обеспечить реализацию гражданами в разумный срок- принципов участия в решении вопросов, касающихся прав на землю, а также сочетания интересов общества и отдельных граждан (подпункты 4 и 11 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ).

Публичное информирование направлено не только на защиту интересов населения в целом, но и конкретных лиц, в том числе возможных претендентов на земельный участок.

На основании изложенного считаю, что информационное сообщение о приеме заявлений, обнародованное организатором торгов в средствах массовой информации в местной газете в виде обычного объявления не подлежит в качестве доказательства, свидетельствующего о надлежащем информировании граждан о предстоящем или возможном предоставлении земельного участка.

Приведенные нормы, определяющие процедуру предоставления земельного участка путем 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, носят императивный характер.

Таким образом, размещение информации и порядка проведения процедуры торгов не соответствуют положениям статьи 39.11, 39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Ненадлежащее опубликование информации о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства жилого дома приведет к ограничению прав хозяйствующих субъектов и иных заинтересованных лиц на реализацию права на получение земельного участка в аренду.

Заявитель считает, что вследствие нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, были ущемлены законные интересы заявителя, а также возможных претендентов. Заявитель полагает, что несоблюдение установленной законом процедуры предоставления земельного участка в аренду свидетельствует о нарушении нрав и законных интересов участников аукциона, поскольку не отвечает принципу сочетания интересов общества и законных интересов граждан, закрепленному в пункте 11 статьи 1 Земельного Кодекса Российской Федерации, а также не позволяет обеспечить право на справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка.

2. Далее, в силу пп.4 п.8 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 государственном кадастре 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 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;

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;

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 размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен пунктом 3 статьи 39.36 настоящего Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием;

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;

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;

И) 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 застроенной территории,



в отношении которой заключен договор о ее развитии, или территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном освоении;

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.

Согласно статье 39.11 ЗК РФ, образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона включает в себя процедуру получения 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.

Часть 21 статьи 39.11 ЗК РФ указывает о необходимости содержания в извещении сведений 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 указанного извещения.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и частью 1 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», прошу:

1. Признать настоящую жалобу обоснованной;
2. Признать торги (аукцион) на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности недействительными.
3. Признать администрацию городского поселения «Поселок Усть-Мая» муниципального района «Усть-Майский улус (район)» Республики Саха (Якутия) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности и расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), Усть-Майский улус (район), пос. Усть-Мая, ул. Строда, д. 82/1, общая площадь 1 170 кв.м., кадастровый номер: 14:30:030001:223, нарушившим установленную нормативными правовыми актами порядок размещения информации о проведении торгов и процедуру при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, требования земельного законодательства Российской Федерации, а также антимонопольное законодательство, выразившееся в ограничении конкуренции;
4. Выдать организатору торгов - администрации городского поселения «Поселок Усть-Мая» муниципального района «Усть-Майский улус (район)» Республики Саха (Якутия) обязательное для исполнения предписание, направленное на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов».

Согласно части 15 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, заказчик, организатор торгов, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, **в срок до 16 февраля 2023 года** обязаны представить антимонопольному органу на рассмотрение жалобы по существу следующие надлежащим образом заверенные и подшитые документы наручным способом либо по электронной почте на адрес to14@fas.gov.ru.

1. Письменные возражения на жалобу по всем доводам заявителя с приложением подтверждающих документов;
2. Иные документы и сведения, имеющие значения по указанным выше обстоятельствам;
3. Номер извещения на сайте [forgi.gov.ru](http://forgi.gov.ru) (при наличии), сведения об электронной торговой площадке (при наличии), аукционную документацию.

В целях надлежащей подготовки сторонами к рассмотрению жалобы по существу, заказчику, организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, направить копии возражения на жалобу, иные документы и сведения, имеющие значения по указанным выше обстоятельствам на электронный адрес заявителя не позднее чем за один день до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно части 12 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления *обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.*

В соответствии с частями 11, 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции **заказчику, оператору электронной площадки надлежит приостановить торги в части заключения контракта (договора) до рассмотрения жалобы по существу.**

В соответствии с частью 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном частью 11 настоящей статьи, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Частью 13 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено право организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, заявителя, а также лиц, подавших заявки на участие в торгах направления в антимонопольный орган возражения на жалобу или дополнение к ней и участия в рассмотрении жалобы лично или через своих

представителей.

Рассмотрение жалобы по существу будет проведено удаленно **20 февраля 2023 года в 16 часов 00 минут (время местное)** посредством сервиса web-видеоконференцсвязи:

Вход в конференцию: \*\*\*

Сторонам для рассмотрения дела № 014/10/18.1-150/2023 по существу, необходимо до начала рассмотрения жалобы направить на электронную почту \*\*\* документы, подтверждающие полномочия лиц, участвующих в рассмотрении жалобы (доверенность на представителя с приложением копии документа, удостоверяющего его личность, либо копию решения об избрании законного представителя юридического лица с приложением копии документа, удостоверяющего его личность). Такие документы и информация должны быть подписаны ЭЦП, за исключением случаев ее отсутствия по уважительной причине. В случае направления Стороной документов, не подписанных ЭЦП, при рассмотрении жалобы представитель такой Стороны обязан продемонстрировать членам Комиссии Якутского УФАС России оригиналы указанных документов и в ходе своего выступления подтвердить (озвучить под аудиозапись), что копии таких документов направлены от имени этой Стороны.

При невозможности участия в режиме видеоконференцсвязи не позднее даты и времени начала рассмотрения жалобы в электронной форме уведомить Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) (\*\*\*)

Информация о рассмотрении указанной жалобы размещена на сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) <http://br.fas.gov.ru>.

Приложение: снимок приложенный Заявителем.

*Обращаем Ваше внимание на то, что в силу положений части 5 статьи 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях непредставление в федеральный антимонопольный орган, его территориальных орган сведений (информации), либо представление заведомо недостоверных сведений (информации) влечет наложение административного штрафа. Наложение административного наказания не освобождает от обязанности предоставления в антимонопольный орган запрашиваемых документов и информации.*

Врио руководителя Управления

\*\*\*

