

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

... - руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председатель Комиссии;

... - главного государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), член Комиссии;

... - главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), член Комиссии;

При отсутствии участия посредством видеоконференцсвязи:

От организатора торгов администрации МР «Оймяконский улус (район)» РС (Я) - к

рассмотрению не подключились, пояснения не направили.

От заявителя Г.— извещена, к рассмотрению не подключилась.

Рассмотрев жалобу в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) Г. на действия (бездействие) организатора торгов Администрация муниципального района «Оймяконского улуса» Республики Саха (Якутия) при проведении торгов по извещению №22000035000000000025 лот №2 на официальном сайте Российской Федерации ГИС Торги [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу Республика Саха (Якутия), Оймяконский улус, с. Томтор, Кадастровый номер: 14:22:120001:1641,

#### У С Т А Н О В И Л А:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 29.03.2024 г. поступила жалоба Г. на действия (бездействие) организатора торгов Администрация муниципального района «Оймяконского улуса» Республики Саха (Якутия) при проведении торгов по извещению №22000035000000000025 на официальном сайте Российской Федерации ГИС Торги [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу Республика Саха (Якутия), Оймяконский улус, с. Томтор, Кадастровый номер: 14:22:120001:1641.

Заявитель в своей жалобе указывает следующее:

В порядке ст. 18.1 Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006N135-ФЗ, на проведение торгов по извещению: № 22000035000000000025, опубликованного на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

Дата и время публикации извещения: 14.02.2024, 00:21 (МСК+7). Дата и время начала подачи заявок: 14.02.2024, 09:00 (МСК+7). Дата и время окончания подачи заявок:

18.03.2024, 10:00 (МСК+7).

Дата рассмотрения заявок: 18.03.2024.

Дата и время начала проведения аукциона: 20.03.2024, 12:00 (МСК+7).

Предмет аукциона: право на заключение договора аренды земельного участка:

Лот № 2 - земельный участок:

Местоположение (адрес): Республика Саха (Якутия) Оймяконский улус, с. Томтор

Площадь, кв. м: 96,00

Кадастровый номер: 14:22:120001:1641

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Магазины

Сведения о правах на Земельный участок: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об

объекте недвижимости от 17.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-15415190 Начальная цена предмета аукциона: 1741,69 (одна тысяча семьсот сорок один) рубль 69 копеек, НДС не облагается. Начальная цена предмета аукциона устанавливается в размере ежегодной арендной платы.

«Шаг аукциона»: 52,25 руб. (пятьдесят два) рубля 25 копеек.

Размер задатка для участия в аукционе: 348,38 руб. (триста сорок восемь) рублей 38 копеек, НДС не облагается.

Срок аренды: 10 лет.

Я, Г., подавала заявку на участие в аукционе по представленному и была противоправно не допущена до участия в нем. В соответствии с данным основанием я хочу заявить о серьезных нарушениях, допущенных организатором аукциона в ходе его проведения. Указанные нарушения, помимо недопуска, не позволили мне и другим участникам аукциона получить достоверную информацию о представленном лоте, нарушили саму процедуру проведения аукциона, а также частично ограничили законную конкуренцию между участниками торгов. Данные обстоятельства не позволили участникам законно и спокойно участвовать в аукционе по представленному лоту, так как существует объективная возможность признать проведенные торги недействительными с последующим изъятием земельного участка лота № 2 у победителя.

#### 1. Незаконный отказ в допуске меня в качестве участника представленного аукциона:

В соответствии с п. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от

2001. N136-ФЗ 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.

В соответствии с п. 1 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от

2001. N 136-ФЗ 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.

Первый факт нарушения напрямую связан с незаконным отказом в допуске меня как участника аукциона. В соответствии с информацией, размещенной на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), а также в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе, основанием недопуска стало: Непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений (ч.8 ст.39.12 ЗКРФ).

В ходе подачи заявки мной были предоставлены все достоверные сведения и весь список, необходимых для участия в аукционе, документов (в соответствии с извещением и с Земельным кодексом РФ).

Представленная заявка была подана мной в соответствии со всеми правилами, указанными площадкой и законодателем. А заявление организатора аукциона, о непредоставлении вышеуказанных сведений, явно является противоправным и создано для того, чтобы отсеять часть участников, что, собственно, и произошло. Из-за незаконности представленного отказа было отсеяно часть участников в указанном аукционе, что прямо нарушает не только земельное законодательство, но также и законодательство в сфере защиты конкуренции.

Таким образом, считаю законным аннулирование аукциона по представленному лоту, так как были грубо нарушены наши права, как участников данных торгов.

Для подтверждения своей позиции прилагаю к представленной жалобе копию своего паспорта, заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме, документ, подтверждающий внесение задатка.

## 2. Не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для лота № 2:

В соответствии с пп. 3 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от

2001. № 136-ФЗ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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.

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от

2001. № 136-ФЗ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

В соответствии с видом разрешенного использования земельного участка, указанным в извещении о проведении аукциона (Магазины) на территории лота № 2 явно предусматривается строительство зданий и сооружений. В связи с данным фактом организатор аукциона обязан предоставлять в извещении полные сведения о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции (о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства). Но на протяжении всего текста извещения о проведении аукциона вышеуказанная информация не обговаривается.

Указанные сведения носят основополагающий характер при будущем использовании земельного участка по назначению для размещения вышеуказанных строений. Их отсутствие ограничивает в правах как всех потенциальных участников аукциона, так и его победителя. В случае последующего неправильного использования (по вине организатора аукциона) земельного участка лота № 2, возможен законный факт изъятия его у участника, победившего в данных торгах.

Указанные риски произошли лишь в связи с незаконными действиями организатора торгов, и данный факт требует немедленного исправления с его же стороны.

## 3. Отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения для лота № 2:

В соответствии с пп. 4 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от

2001. N 136-ФЗ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

В соответствии с п. 1 ст. 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетям связи (далее - сети инженерно-технического обеспечения), определение платы за такое подключение (технологическое присоединение) осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации об электроэнергетике, о теплоснабжении, о газоснабжении, о водоснабжении и водоотведении, о связи с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей. Указанные особенности не применяются в случаях технологического присоединения объектов электроэнергетики к электрическим сетям.

Помимо сведений о предельных параметрах разрешенного строительства и реконструкции организатор аукциона в связи с видом разрешенного использования земельного участка лота № 2 был обязан также предоставить информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Организатор аукциона обязан был предоставить полную информацию о сетях газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетях связи.

Но, и как в предыдущем пункте жалобы, указанная информация никак не предоставляется организатором торгов. Данная информация носит также основополагающий характер и является жизненно необходимой для последующего использования земельного участка по назначению.

Следовательно, ее отсутствие ведёт к прямому нарушению как моих прав, как участника аукциона (увеличение затрат на доступ к информации, которая должна была предоставляться на безвозмездной основе организатором торгов, так как это является его прямой обязанностью), так и всей процедуры торгов в целом.

4. Извещение о проведении Аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки:

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от

2001. N 136-ФЗ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Согласно Федеральному закону от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» под информацией понимаются сведения (сообщения, данные) независимо от формы их представления (п. 1 ст. 2); под документированной информацией - зафиксированная на материальном носителе путем документирования информация с реквизитами, позволяющими определить такую информацию или в установленных законодательством Российской Федерации случаях ее материальный носитель (п. 11 ст. 2). При этом требования к документированию информации могут быть установлены законодательством Российской Федерации или соглашением сторон (ч. 1 ст. 11).

Согласно Письму ФАС России от 25.09.2020 № ИА/83159/20 предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков из предусмотренных правилами землепользования и застройки повышает инвестиционную привлекательность земельного участка, способствует развитию конкуренции при проведении аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договора аренды земельных участков.

В соответствии с частью 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков. Согласно п. 1 ч. 1 ст. 34 ГрК РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков.

В соответствии с ч. 2 и ч. 6 статьи 30 ГрК РФ градостроительные регламенты являются элементом правил землепользования и застройки. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков указываются, в том числе, виды разрешенного использования земельных участков.

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.

Таким образом, предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельного участка из предусмотренных правилами землепользования и застройки повышает инвестиционную привлекательность земельного участка, способствует развитию конкуренции при проведении аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договора аренды земельных участков.

Исходя из вышеизложенного, Организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки в зоне, к которой относятся земельные участки.

Согласно Правилам землепользования и застройки для данной зоны, к которой относится земельный участок, определены основные, вспомогательные и условно-разрешенные виды разрешенного использования.

Письмо ФАС России от 25 сентября 2020 года № ИА/83159/20 не носит рекомендательный характер, а прямо обязывает организатора торгов указывать в извещении все виды разрешенного использования.

В силу положения об антимонопольных органах разъяснения ФАС России являются обязательными для исполнения для территориальных антимонопольных органов.

Электронной площадке ООО «РТС-Тендер» предоставить заявки участников и протоколы составленные в ходе проведения торгов №22000035000000000025.

В абзаце восьмом Письма делается вывод о необходимости указания организатором торгов в извещении о проведении аукциона всех видов разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки, что соответствует земельному законодательству.

Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации в отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования. Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из предусмотренных градостроительным зонированием территорий выбирается правообладателем земельного участка в соответствии с данным Кодексом и законодательством о градостроительной деятельности.

Аналогичная позиция в части обязанности указания всех видов разрешенного использования в извещении отражена в решении Верховного Суда РФ от 21.03.2022 № АКПИ22- 56 и в Апелляционном определении Апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 14.06.2022 № АПЛ22-187.

Подход отраженный в письме ФАС России применяется на территории всех субъектов и подтверждается сложившейся судебной практикой (Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 26.09.2022 по делу № А57-600/2022, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 23.09.2021 по делу № А60-63304/2020, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 14.09.2021 по делу № А60-63300/2020, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 13.09.2021 по делу № А60-63305/2020, Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.01.2022 по делу № А60-63314/2020) и практикой антимонопольных органов (Решение Свердловского УФАС России от 23.01.2023 по жалобам № 066/10/18.1-4/2023, 066/10/18.1-7/2023, Решение Якутского УФАС России от 01.08.2022 по жалобе № 014/10/18.1-1068/2022, Решение Курского УФАС России от 05.02.2021 по делу № 046/10/18.1- 21/2021 и т.д.).

5. Организатор аукциона не раскрыл информацию об ограничениях прав на земельный участок лота № 2:

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от

2001. N 136-ФЗ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том

числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Следующее нарушение было обнаружено мной в ходе изучения сведений из ЕГРН по земельному участку лота № 2 на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru). В соответствии с указанными сведениями на территории представленного земельного участка имеются ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации.

Обратившись после данного факта к тексту извещения о проведении аукциона, чтобы изучить, что из себя представляют указанные ограничения, я обнаружила, что организатор торгов никоим образом не раскрывает содержание данных ограничений прав, более того, он заявляет об их отсутствии. Указанная ситуация является грубым нарушением Российского законодательства, так как неизвестно, что из себя представляет указанные ограничения и есть большой шанс, что они могут привести к невозможности использования представленного земельного участка по назначению.

#### 6. Организатор торгов не указал размер платы взимаемой оператором ЭТП:

В соответствии с п. 3.2. Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 39.11 настоящего Кодекса, в извещении о проведении электронного аукциона должна содержаться информация о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, = 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, если Правительством Российской Федерации установлено право операторов электронных площадок взимать данную плату.

Таким образом, Организатор торгов не исполнил возложенные на него обязательства и не указал размер платы взимаемой оператором ЭТП. Извещение не содержит какой-либо информации ни о границах взимаемой платы, ни конкретной информации, как того требует пункт 3.2. статьи 39.13 ЗК РФ. Это обстоятельство нарушает в очередной раз права как всех потенциальных участников аукциона, так и всей процедуры проведения аукциона в целом.

На основании всей приведенной аргументации, считаю проведенные торги незаконными и, как следствие, из результатов недействительными, а действия организатора аукциона - противоречащими Российской правовой системе.

В связи с этим вижу необходимым аннулирование результатов представленного аукциона и проведение новых торгов по тому же лоту, но уже в соответствии с законом Российской Федерации.

На основании изложенного, в соответствии с Федеральным законом "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ, а также с Земельным кодексом Российской Федерации от

2001. N 136-ФЗ,

Прошу:

1. Признать нарушением порядка организации и проведения торгов действия Администрации муниципального района «Оймяконский улус» Республики Саха

(Якутия);

2. Обязать организатора торгов внести изменения в аукционную документацию, не противоречащую действующему законодательству;

3. Признать результаты аукциона по данному лоту недействительными;
4. Провести новые торги по тому же лоту аукциона в соответствии с законом;
5. Привлечь к административной ответственности виновных лиц;
6. Выдать обязательное для исполнения предписание организатору торгов.

Приложение:

1. Копия паспорта;
2. Заявка на участие в аукционе;
3. Документ, подтверждающий внесение задатка.

Гильфанова Юлия Сергеевна

В соответствии с Уведомлением от 02.04.2024 г. №АК/1677/24 Якутским УФАС России жалоба принята к рассмотрению, жалобе присвоен номер 014/01/18.1-407/2024, жалоба назначена к рассмотрению на 05 апреля 2024 года 16:00 с возможностью использования видеоконференцсвязи по ссылке <https://fas1.tconf.rt.ru/c/3932196905>.

От организатора торгов в лице Администрации МР «Оймяконский улус (район)» РС (Я) возражения не поступили.

2024. г. комиссия Якутского УФАС России по рассмотрению жалобы приняла решение на основании ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции об объявлении перерыва для направления дополнительного запроса до 11.04.2024 г. в 17:00 по местному времени с возможностью использования видеоконференцсвязи <https://fas1.tconf.rt.ru/c/3932196905>.

2024. г. (вх. 4350-ЭП/24) от электронной площадки ООО «РТС-Тендер» поступили материалы заявок и протоколы, составленные в ходе торгов №22000035000000000025.

Комиссия по рассмотрению жалобы, изучив имеющиеся доказательства и материалы жалобы, приходит к следующим выводам.

В ГИС Торги [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) размещено извещение №22000035000000000025; Предмет торгов (наименование лота): заключение договора аренды земельных участков, расположенных по адресу Республика Саха (Якутия), Оймяконский улус, с. Томтор, Кадастровый номер: 14:22:120001:1641. Описание лота

Местоположение (адрес): Республика Саха (Якутия) Оймяконский улус, с. Томтор Площадь, кв. м: 96,00Кадастровый номер: 14:22:120001:1641 Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Магазины

Сведения о правах на Земельный участок: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-15415190 Извещение на электронной площадке (ссылка)

Субъект местонахождения имущества: Республика Саха (Якутия)

Местонахождение имущества: Респ Саха /Якутия/ Республика Саха (Якутия) Оймяконский улус, с. Томтор

Категория объекта: Земли населенных пунктов Форма собственности: Муниципальная собственность

Размер взимаемой с победителя аукциона или иных лиц, с которыми заключается договор,

платы оператору электронной площадки (размер устанавливается в соответствии с

постановлением Правительства РФ от 10.05.2018 № 564); 17,42

Срок заключения договора: согласно извещению о проведении открытого аукциона

Вид договора договор аренды земельного участка

Срок аренды: 10 лет

Льгота по арендной плате: согласно извещению о проведении открытого аукциона Права на земельный

участок: согласно извещению о проведении открытого аукциона Ограничения прав на земельный участок: согласно извещению о проведении открытого аукциона

Максимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости): согласно извещению о проведении открытого аукциона Минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости): согласно извещению о проведении открытого аукциона Возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения): согласно извещению о проведении открытого аукциона

Информация об обязательствах по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке: согласно извещению о

проведении открытого аукциона

Информация об обязательствах по приведению в соответствие с установленными

требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые

расположены на земельном участке: согласно извещению о проведении открытого аукциона

Начальная цена: 1 741,69 Р

НДС: НДС не облагается

Шаг аукциона: 52,25 Р (3,00 %)

Размер задатка: 348,38 Р (20,00 %)

1. Согласно протоколу № U2200003500000000025-1 по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме от

2024. 03:06:38

Участнику Г. (вх. Номер заявки 322356/434198) по лоту №2 отказано в допуске к дальнейшему участию в процедуре по причине непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений (ч.8 ст. 39.12 ЗК РФ).

Между тем протокол не содержит информации какие недостоверные сведения согласно ч. 8 ст. 39.12 ЗК РФ содержит заявка участника Г.

В соответствии с п. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ 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.

Заявка Гильфановой Юлия Сергеевна содержит в себе копию паспорта РФ Гильфановой Ю.С., платежное поручение №873270 о внесении гарантийного обеспечения, форма заявки на участие в аукционе в электронной форме.

Кроме того, в обоснование своих доводов Организатором торгов указано на судебную практику - Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.02.2024 по делу № А60-34636/2023.



Из вышеуказанного судебного акта следует, что претенденту не приложившему в составе заявки документ, подтверждающий внесение задатка не может быть отказано в допуске к участию в аукционе, в случае, если на дату рассмотрения заявок такой задаток был им внесен.

Таким образом отклонение заявки участника не обоснованно организатором торгов.

Довод заявителя является обоснованным.

2. Заявитель указывает что не определены предельные параметры разрешенного строительства реконструкции для лота №2.

В соответствии с пп. 3 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от

2001. № 136-ФЗ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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.

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от

2001. № 136-ФЗ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

В соответствии с видом разрешенного использования земельного участка, указанным в извещении о проведении аукциона (Магазины) на территории лота № 2.

Между тем извещение не содержит информации о в соответствии с пп. 3 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ и пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ сведений о предельных параметрах строительства. Таким образом организатором торгов не соблюдены требования пп. 3 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ и пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Довод заявителя является обоснованным.

3. Заявитель указывает, что отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения для лота №2.

В соответствии с пп. 4 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от

2001. № 136-ФЗ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

В соответствии с п. 1 ст. 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ

подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетям связи (далее - сети инженерно-технического обеспечения), определение платы за такое подключение (технологическое присоединение) осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации об электроэнергетике, о теплоснабжении, о газоснабжении, о водоснабжении и водоотведении, о связи с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей. Указанные особенности не применяются в случаях технологического присоединения объектов электроэнергетики к электрическим сетям.

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от

2001. № 136-ФЗ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете

аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального

строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Согласно извещению и сведениям со страницы в ГИС Торги [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) №22000035000000000025 установлено, что организатором торгов не размещены сведения 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).

Таким образом организатором торгов не соблюден пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Довод заявителя является обоснованным.

4. Заявитель указывает, что извещение о проведении аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки:

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от

2001. N 136-ФЗ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

В соответствии с частью 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков. Согласно п. 1 ч. 1 ст. 34 ГрК РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков.

Заявитель указывает, что Организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и

застройки в зоне, к которой относятся земельные участки.

Установлено, что Организатором торгов указан вид разрешенного использования: Магазины.

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации в извещении о проведении аукциона должны содержаться сведения о разрешенном использовании земельного участка и принадлежности земельного участка к определенной категории земель.

Согласно пункта 3 статьи 11.2 Земельного кодекса РФ: целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при объединении образуются земельные участки, также согласно статьи 11.3 Земельного кодекса РФ: образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории. Таким образом, земельный участок с кадастровым номером был образован с видом разрешенного использования «Магазины».

Учитывая вышеизложенное, земельный участок был образован в соответствии с действующем законодательством РФ, и сведения о виде разрешенного использования земельного участка были внесены в ЕГРН - Магазины.

Таким образом, в настоящее время в отношении указанного земельного участка установлен единственный вид разрешенного использования.

Довод заявителя является необоснованным.

5. Заявитель указывает, что Организатор аукциона не раскрыл информацию об ограничениях прав на земельный участок лота № 2:

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от

2001. N 136-ФЗ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Заявитель указывает, что в соответствии с указанными сведениями на территории представленного земельного участка имеются ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Обратившись после данного факта к тексту извещения о проведении аукциона, чтобы изучить, что из себя представляют указанные ограничения, Заявитель указывает, что организатор торгов никоим образом не раскрывает содержание данных ограничений прав, более того, он заявляет об их отсутствии.

Согласно части 2 статьи 56 ЗК РФ, могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю: ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями

использования территорий, особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных, иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

Организатором торгов в составе извещения опубликована выписка из ЕГРН, содержащая необходимую информацию в части ограничений прав на земельный участок, либо их отсутствия.

На основании части 2 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 г, 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных

систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений.

Таким образом, сведения, содержащиеся в едином государственном реестре прав на недвижимость являются приоритетными по отношению к любым иным источникам информации.

Довод заявителя является необоснованным.

6. Заявитель указывает, что Организатор торгов не указал размер платы взимаемой оператором ЭТП:

В соответствии с п. 3.2. Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 39.11 настоящего Кодекса, в извещении о проведении электронного аукциона должна содержаться информация о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, если Правительством Российской Федерации установлено право операторов электронных площадок взимать данную плату.

Согласно частям 4 и 5 Извещения заявителем на участие в аукционе (далее - Заявитель) может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или гражданин, в том числе индивидуальный предприниматель претендующий(ие) на заключение договора аренды земельного участка, имеющие электронную подпись, оформленную в соответствии с требованиями действующего законодательства удостоверяющим центром (далее - ЭП), и прошедшие регистрацию (аккредитацию) на электронной площадке в соответствии с

Регламентом Оператора электронной площадки и Инструкциями Претендента/Арендатора, размещенными на электронной площадке (далее - Регламент и Инструкции).

Для прохождения процедуры регистрации (аккредитации) на электронной площадке Заявителю необходимо иметь ЭП, оформленную в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Для обеспечения доступа к подаче заявки и к участию в аукционе Заявителю с учетом Раздела 4 и пункта 5.1 Извещения необходимо пройти регистрацию (аккредитацию) на электронной площадке в соответствии с Регламентом и Инструкциями.

Регистрация на электронной площадке осуществляется без взимания платы.

В случае если от имени Заявителя действует иное лицо (далее - Доверенное лицо), Заявителю и Доверенному лицу необходимо пройти регистрацию (аккредитацию) на электронной площадке в соответствии с Регламентом и Инструкциями с учетом положений Раздела 4 и пунктов 5.1 - 5.3 Извещения.

Таким образом, потенциальный претендент на участие в электронном аукционе, ознакомившись с данными лота, имеет возможность ознакомиться с информацией о стоимости услуг оператора. С данной информацией возможно ознакомиться без регистрации на торговой площадке.

После опубликования извещения об организации аукциона размер стоимости услуг оператора автоматически рассчитывается на ЭТП. Указанная сумма отражается в открытой части площадки и доступна для ознакомления.

Довод заявителя является необоснованным.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 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, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Закона. Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», на основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Г. на действия (бездействие) организатора торгов Администрация муниципального района «Оймяконского улуса» Республики Саха (Якутия) при проведении торгов по извещению №22000035000000000025 на официальном сайте Российской Федерации ГИС Торги [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу Республика Саха (Якутия), Оймяконский улус, с. Томтор, Кадастровый номер: 14:22:120001:1641 - обоснованной;
2. Признать организатора торгов - администрацию муниципального района «Оймяконского улуса» Республики Саха (Якутия) нарушившим требования подпункта пп. 3 п. 8 ст. 39.11, пп. 4 п. 21 ст. 39.11, п. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации;
3. Выдать организатору торгов обязательное для исполнения предписание;
4. Передать материалы рассмотрения жалобы должностному лицу Якутского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.