

## Решение

по делу № 013/10/18.1-265/2023

г. Саранск

Резолютивная часть решения оглашена «5» мая 2023 г.

В полном объеме решение изготовлено «11» мая 2023 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председатель комиссии: (.....) – заместитель руководителя Мордовского УФАС России; Члены Комиссии: (.....) - начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России; (.....) – заместитель начальника отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России; (.....) – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России; (.....) – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России; (.....) - специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России,

при участии посредством видеоконференцсвязи:

представителя организатора торгов - Администрация Большеигнатовского муниципального района Республики Мордовия – (.....) (представитель по доверенности от 03.05.2023 года № 1082),

в отсутствие заявителя – (.....), надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения дела,

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции») жалобу гражданина (.....) (вх. № 2019-ЭП/23 от 26.04.2023) на действия организатора торгов – Администрацию Большеигнатовского муниципального района Республики Мордовия при проведении открытого по составу участников аукциона, в электронной форме подачи заявок, на право заключения договора аренды земельных участков с кадастровыми номерами 13:05:0103001:555, 13:05:0103001:556, 13:05:0103001:557 (объявление о проведении аукциона на сайте <https://www.forgi.gov.ru/> № 21000030250000000020 лоты № 1, № 2, № 3),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее – Мордовское УФАС России) поступила жалоба гражданина (.....)(далее – Заявитель) (вх. № 2019-ЭП/23 от 26.04.2023) на действия организатора торгов – Администрации Большеигнатовского муниципального района Республики Мордовия (далее – Организатор торгов, Администрация) при проведении открытого по составу участников аукциона в электронной форме подачи заявок на право заключения договора аренды земельных участков с кадастровыми номерами 13:05:0103001:555, 13:05:0103001:556, 13:05:0103001:557 (объявление о проведении аукциона на сайте <https://www.torgi.gov.ru/> № 21000030250000000020 лоты № 1, № 2, № 3) (далее – Аукцион).

Сторонам по делу направлено уведомление от 28.04.2023 года № ЕЛ/1509/23 о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу. В соответствии с уведомлением рассмотрение жалобы назначено на 04.05.2023 года 11 час. 30 мин.

Уведомлением о переносе срока рассмотрения жалобы по делу от 04.05.2023 года № ЛА/1569/23 рассмотрение жалобы перенесено на 05.05.2023 года на 12 часов 00 минут.

Как следует из жалобы Заявителя (вх. № 2019-ЭП/23 от 26.04.2023), в ходе проведения Аукциона Организатором торгов были допущены следующее нарушения:

1) На участках с кадастровыми номерами: 13:05:0103001:555, 13:05:0103001:556 по итогам анализа сведений публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте [egrp365.org](http://egrp365.org), а также в ходе личного осмотра были обнаружены незарегистрированные строения. Данный факт прямо ограничивает организатора аукциона в проведении торгов, так как указание на одновременный аукцион на строения, которые расположены на данных участках, отсутствуют. Соответственно аукцион считается незаконно проведенным по указанным земельным участкам.

2) Организатор торгов неправильно указал вид разрешенного использования земельных участков на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru). Так на основании извещений видом разрешенного использования всех земельных участков указывается «базы крестьянских (фермерских) хозяйств». Но на сайте уже указывается «хранение и переработка сельскохозяйственной продукции». Заявитель считает, что данный факт вводит в заблуждение, как самих участников аукциона, так и потенциальных участников аукциона, что в свою очередь уже нарушает здоровую конкурентную среду в данном виде отношений.

3) Организатор торгов не указал сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, хотя на всех указанных земельных участках (в соответствии с видом разрешенного использования) предполагается строительство зданий и сооружений.

4) Организатор торгов установил требования о предоставлении документов для участия в Аукционе, не предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации.

5) Протокол о результатах аукциона был подписан не в день проведения аукциона (21.04.2023 года), а только после выходных (24.04.2023 года), также протокол был размещен позже дня проведения аукциона (25.04.2023 года).

6) Организатор торгов в протоколе о результатах аукциона не указал сведения об участниках Аукциона, которые сделали предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, хотя указанная информация также является обязательным требованием в соответствии с законодательством.

Организатор торгов не согласился с доводами жалобы, представил возражения на жалобу (вх. № 2150-ЭП/23 от 03.05.2023 г., вх. № 2168-ЭП/23 от 04.05.2023 г.).

Изучив имеющиеся материалы жалобы, представленные доказательства, пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 ФЗ «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 установленных 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.

Спорные торги проводились в соответствии Земельным кодексом Российской Федерации.

Порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьей 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ.

18.03.2023 года на сайте <https://torgi.gov.ru> Организатором торгов размещено извещение о проведении открытого по составу участников аукциона в электронной форме подачи заявок на право заключения договора аренды земельного участка № 21000030250000000020:

1) Лот №1 - земельный участок с кадастровым номером: 13:05:0103001:555, общей площадью 1000 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов. Адрес (местоположение): Республика Мордовия, Большеигнатовский район, с. Вармазейка. Разрешенное использование: базы крестьянских (фермерских) хозяйств. Обременений - нет.

2) Лот № 2 - земельный участок с кадастровым номером: 13:05:0103001:556, общей площадью 1000 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов. Адрес (местоположение): Республика Мордовия, Большеигнатовский район, с. Вармазейка. Разрешенное использование: базы крестьянских (фермерских) хозяйств. Обременений - нет.

3) Лот № 3 - земельный участок с кадастровым номером: 13:05:0103001:557, общей площадью 238 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов. Адрес (местоположение): Республика Мордовия, Большеигнатовский район, с. Вармазейка. Разрешенное использование: базы крестьянских (фермерских) хозяйств, здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства. Обременений - нет.

В соответствии с Протоколом о результатах проведения открытого по составу участников аукциона, в электронной форме подачи заявок, на право заключения договора аренды земельного участка № 5 от 24.04.2023 (далее – Протокол) допущены к участию в аукционе и признаны участниками аукциона следующие участники:

1) Лот № 1: Индивидуальный предприниматель Глава крестьянского (фермерского) хозяйства (.....); (.....); (.....); (.....); (.....); (.....); (.....); (.....); (.....); (.....); (.....).

2) Лот № 2: Индивидуальный предприниматель Глава крестьянского (фермерского) хозяйства (.....); (.....); (.....); (.....); (.....); (.....); (.....); (.....); (.....); (.....); (.....).

3) Лот № 3: Индивидуальный предприниматель Глава крестьянского (фермерского) хозяйства (.....); (.....); (.....); (.....); (.....); (.....); (.....); (.....); (.....); (.....); (.....).

Время начала проведения процедуры торгов по лоту № 1: 21.04.2023 года в 10-00 часов по московскому времени.

Время окончания проведения процедуры торгов по лоту № 1: 22.04.2023 года в 20-39 часов по московскому времени.

В ходе торгов по лоту № 1 наибольшую цену 3339,47 руб. (три тысячи триста тридцать девять рублей 47 копеек) предложил участник с номером заявки 1243 Индивидуальный предприниматель Глава крестьянского (фермерского) хозяйства (.....). ИП ГК(Ф)Х(.....) признан победителем Аукциона по лоту № 1.

Время начала проведения процедуры торгов по лоту № 2: 21.04.2023 года в 10-00 часов по московскому времени.

Время окончания проведения процедуры торгов по лоту № 2: 22.04.2023 года в 20-33 часов по московскому времени.

В ходе торгов по лоту № 2 наибольшую цену 3506,39 руб. (три тысячи пятьсот шесть рублей 39 копеек) предложил участник с номером заявки 1899 Индивидуальный предприниматель Глава крестьянского (фермерского) хозяйства (.....). ИП ГК(Ф)Х (.....). признан победителем Аукциона по лоту № 2.

Время начала проведения процедуры торгов по лоту № 3: 21.04.2023 года в 10-00 часов по московскому времени.

Время окончания проведения процедуры торгов по лоту № 3: 22.04.2023 года в 20-33 часов по московскому времени.

В ходе торгов по лоту № 3 наибольшую цену 807,51 руб. (восемьсот семь рублей 51 копейка) предложил участник с номером заявки 6037 Индивидуальный предприниматель Глава крестьянского (фермерского) хозяйства (.....). ИП ГК(Ф)Х (.....) признан победителем Аукциона по лоту № 3.

1. Как следует из довода жалобы Заявителя, на земельных участках с кадастровыми номерами 13:05:0103001:555, 13:05:0103001:556 располагаются незарегистрированные строения. Данный факт, по мнению Заявителя, ограничивает Организатора торгов в проведении торгов.

Извещение на сайте <https://www.torgi.gov.ru/> № 21000030250000000020 лоты № 1, № 2, № 3 и прилагаемые к нему документы, информации о наличии на земельном участке какого-либо строения не содержат.

Как следует из представленных Организатором торгов пояснений, согласно выпискам из ЕГРН на земельных участках с кадастровыми номерами 13:05:0103001:555, 13:05:0103001:556, 13:05:0103001:557 отсутствуют объекты недвижимости, а также зарегистрированные права в пределах земельных участков, что свидетельствует об отсутствии объектов капитального строительства на земельных участках. В результате визуального осмотра территории земельных участков установлено, что строения, расположенные на данных участках, не относятся к объектам капитального строительства (отсутствует фундамент, строения являются легковозводимыми конструкциями).

В соответствии с пунктом 8 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 9 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса.

Согласно пункту 6 части 2 статьи 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Согласно пункту 23 части 2 статьи 2 ГрК РФ сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

При определении правил подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ воля законодателя была направлена на обеспечение исключительного права собственника объекта недвижимости на землепользование и принципа единства судьбы объекта недвижимости и земельного участка (данная позиция изложена в Постановлении Первого арбитражного апелляционного суда от 09.07.2020 по делу № А79-13857/2018, Определении Верховного суда РФ от 04.03.2021 № 301-ЭС21-233 по делу № А79-13857/2018).

Комиссия установила, что согласно представленным Администрацией выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости с кадастровыми номерами 13:05:0103001:555, 13:05:0103001:556, 13:05:0103001:557 на земельных участках отсутствуют ограничения прав или обременений недвижимого имущества в виде строений, сооружений.

В качестве доказательств наличия строения Заявителем представлена информация с интернет-сайта [egrp365.org](http://egrp365.org), согласно которой на земельных участках с кадастровыми номерами 13:05:0103001:555, 13:05:0103001:556 расположен объект имущества.

При этом, Комиссия проанализировав представленный сайт установила, что интернет сайт [egrp365.org](http://egrp365.org) не является официальным сайтом Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестра).

Из указанной информации также невозможно установить актуальность представленных сведений, поскольку не известна дата осуществления съемки местности.

Иных документальных подтверждений наличия на спорных земельных участках зданий, сооружений либо объектов незавершенного строительства, принадлежащих гражданам, юридическим лицам либо находящихся в государственной собственности, не представлено.

На основании изложенного Комиссия Мордовского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы Заявителя.

2. Как следует из довода жалобы Заявителя, Организатором торгов в извещении о проведении аукциона на официальном сайте <https://www.torgi.gov.ru/> неверно указан вид разрешенного использования земельных участков.

Из пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ следует, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель.

Как следует из текстовой формы извещения, на земельных участках по лотам №№1,2,3 установлен следующий вид разрешенного использования «базы крестьянских (фермерских) хозяйств». Категория земель: «земли населенных пунктов».

В разделе «Описание лота» на сайте <https://www.torgi.gov.ru/> № 21000030250000000020 лоты № 1, № 2, № 3 указан вид разрешенного использования «базы крестьянских (фермерских) хозяйств».

При этом в разделе «Характеристика лота» на сайте <https://www.torgi.gov.ru/> № 21000030250000000020 лоты № 1, № 2, № 3 указан вид разрешенного использования земельного участка: хранение и переработка сельскохозяйственной продукции.

Как следует из представленных Организатором торгов пояснений, у земельных участков с кадастровыми номерами 13:05:0103001:555, 13:05:0103001:556, 13:05:0103001:557 установлен вид разрешенного использования «базы крестьянских (фермерских) хозяйств», что подтверждается выписками из ЕГРН. На официальном сайте [torgi.gov.ru](https://www.torgi.gov.ru/) указан вид разрешенного использования «хранение и переработка сельскохозяйственной продукции», ввиду того, что функционал сайта не предусматривает вид разрешенного использования, установленный в ЕГРН.

Как установлено, в текстовой форме извещения указан вид разрешенного использования земельных участков согласно выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости «базы крестьянских (фермерских) хозяйств».

Размещение информации на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) осуществляется посредством заполнения отдельных полей; сведения о кадастровом номере, площади и местоположении земельного участка заносятся вручную, а сведения о категории земель и виде разрешенного использования выбираются из прикрепленного к полю перечня; перечень видов разрешенного использования земельных участков определен в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от

10.11.2020 № П/0412.

Вместе с тем, в Классификаторе видов разрешенного использования земельных участков отсутствует такой вид разрешенного использования земельного участка как «базы крестьянских (фермерских) хозяйств».

Согласно пояснениям представителя Организатора торгов, вид разрешенного использования земельного участка как «базы крестьянских (фермерских) хозяйств» предусматривает размещение зданий и сооружений.

Согласно Классификатору вид разрешенного использования «хранение и переработка сельскохозяйственной продукции» также предполагает использование земельного участка для размещения зданий и сооружений.

При этом, функционал сайта <https://www.torgi.gov.ru/> позволяет самостоятельно посмотреть сведения из ЕГРН по спорным земельным участкам.

Таким образом, Комиссия Мордовского УФАС России приходит к выводу о необоснованности довода жалобы Заявителя.

3. Как следует из довода жалобы Заявителя, Организатор торгов не указал сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Как следует из пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

Согласно сведениям из ЕГРН, земельные участки с кадастровыми номерами 13:05:0103001:555, 13:05:0103001:556, 13:05:0103001:557 имеют категорию «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «базы крестьянских (фермерских) хозяйств».

На заседании комиссии Мордовского УФАС России представитель Организатора торгов подтвердил, что на спорных земельных участках предусматривается строительство зданий и сооружений.

В соответствии с частью 2 статьи 7 ЗК РФ виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

При этом, вид разрешенного использования «базы крестьянских (фермерских) хозяйств» отсутствует в Классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412.

Градостроительный кодекс Российской Федерации определяет градостроительное зонирование, как зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления



градостроительных регламентов, которые включаются в правила землепользования и застройки и определяют правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. В данных регламентах указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны.

В дополнение к ранее представленным сведениям Администрацией представлены Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Совета депутатов Вармазейского сельского поселения Большеигнатовского муниципального района Республики Мордовия четвертого созыва от 8 декабря 2011 года №164 (далее – Правила землепользования и застройки), которыми установлены градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости.

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

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
  - 2.1) требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

В соответствии с градостроительными регламентами по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости, установленными Правилами землепользования и застройки, основным видом разрешенного использования «базы крестьянских (фермерских) хозяйств» относится к территориальной зоне СХЗ-2 Зона объектов сельскохозяйственного назначения.

Из Правил землепользования и застройки также следует, что градостроительные регламенты не установлены для земель лесного фонда, земель, покрытых

поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

Правила землепользования и застройки по указанной категории градостроительного регламента не содержат.

Вместе с тем, Правилами землепользования и застройки не определены максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства по указанной территориальной зоне, а содержат нормы потребности земельной площади для строительства сельскохозяйственных предприятий:

Группы построек сельскохозяйственных предприятий	Вместимость (гол)	Площадь земельного участка (га)
Ферма крупного рогатого скота молочного направления привязного содержания	400	3,57
	600	4,76
	800	6,77
Ферма крупного рогатого скота мясного направления с кормлением животных в здании	400	11,13
	600	8,69
	800	13,25
Ферма выращивания телят	300	0,89
Свиноводческие фермы	600	9,54
Свиноводческие фермы откормочные	6тысяч	5,15
Птицеводческие фермы с клеточным содержанием кур	200тыс.	27,2
Птицефабрика (бройлеров)	3млн	46,08

Данные нормы также размещены в извещении на сайте <https://www.torgi.gov.ru/> № 21000030250000000020 лоты № 1, № 2, № 3 в текстовом файле «Параметры разрешенного строительства».

Иных сведений о возможности (отсутствия возможности) строительства на спорных земельных участках объектов капитального строительства извещение не содержит.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в силу части 1 статьи 38 ГрК РФ включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

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

В данном случае, Правила землепользования и застройки в части строительства объектов включают лишь площадь земельного участка, предусмотренного для строительства определенных сельскохозяйственных предприятий.

При этом, частью 1 статьи 38 ГрК РФ предусмотрено, что в случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Какие-либо сведения, что предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению по данной категории земельных участков в Правилах землепользования и застройки отсутствуют.

Иных сведений, подтверждающих запрет строительства на спорных земельных участках зданий, сооружений, Администрацией не представлено.

Таким образом, комиссия Мордовского УФАС России приходит к выводу, что в отношении спорных земельных участков не определены максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства. Однако вид разрешенного использования земельных участков предусматривает строительство зданий и сооружений сельскохозяйственных предприятий.

Согласно пункту 3 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

Следовательно, земельные участки с кадастровыми номерами 13:05:0103001:555, 13:05:0103001:556, 13:05:0103001:557 не могли быть предметом аукциона.

Таким образом, комиссия Мордовского УФАС России приходит к выводу об обоснованности данного довода жалобы Заявителя и нарушении Организатором торгов пункта 3 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ, пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

4. Как следует из довода жалобы Заявителя, Организатор торгов установил требования о предоставлении документов для участия в Аукционе в нарушение Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 38 ЗК РФ 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.

Частью 3 статьи 38 ЗК РФ предусмотрено, что 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.

Согласно текстовой форме извещения на сайте <https://www.torgi.gov.ru/> № 21000030250000000020 лоты № 1, № 2, № 3 заявка подается путем заполнения ее электронной формы с приложением электронных образов необходимых документов (заявка на участие в электронном аукционе и приложения к ней на бумажном носителе, преобразованные в электронно-цифровую форму путем сканирования с сохранением их реквизитов), заверенных электронной подписью претендента либо лица, имеющего право действовать от имени претендента:

физические лица:

- копию всех листов документа, удостоверяющего личность;

юридические лица:

- заверенные копии учредительных документов;

- документ, содержащий 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);

- документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на

осуществление действий от имени юридического лица (заверенная печатью (в случае наличия) организации 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.

При этом, в пункте 1 Порядка приема заявок на участие в аукционе, а также перечень прилагаемых документов текстовой форме извещения на сайте <https://www.torgi.gov.ru/> № 21000030250000000020 лоты № 1, № 2, № 3 указано, что для участия в аукционе заявители предоставляют 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); надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

3) документы, подтверждающие внесение задатка.

Пунктом 2 данного порядка предусмотрено, что организатор аукциона вправе не требовать предоставления иных документов, за исключением вышеуказанных документов.

Согласно пункту 3 Порядка приема заявок на участие в аукционе в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей необходимы сведения, подтверждающие факт внесения сведений о заявителе в единый государственный реестр юридических лиц (для юридических лиц) или единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей), в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств.

В представленных пояснениях Организатор торгов сообщил, что предоставление копий документов, не указанных в перечне прилагаемых к заявке документов, не является обязательным, а являются лишь пояснением к оформлению заявки.

Однако Администрация не сообщила каким образом требование о предоставлении данных документов может пояснить потенциальным участникам

торгов оформление направляемой заявки.

Частью 3 статьи 39.12 ЗК РФ предусмотрено, что организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 настоящей статьи.

Таким образом, извещение содержит требование о предоставлении иных документов, не установленных земельным законодательством.

Вместе с тем, согласно итоговому протоколу были допущены все участники, подавшие заявки. Юридическими лицами заявки не подавались.

На основании изложенного Комиссия Мордовского УФАС России приходит к выводу об обоснованности довода жалобы Заявителя и нарушении Организатором торгов части 3 статьи 39.12 ЗК РФ.

5. Согласно доводу жалобы Заявителя, Протокол о результатах аукциона был подписан не в день проведения аукциона 21.04.2023 года, а только после выходных 24.04.2023 года, а размещен был 25.04.2023 года. Данный факт по мнению Заявителя нарушает нормы ЗК РФ.

В соответствии с частью 16 статьи 39.12 ЗК РФ протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Как следует из протокола о результатах проведения открытого по составу участников аукциона в электронной форме подачи заявок, на право заключения договора аренды земельного участка № 5 от 24.04.2023 в момент окончания проведения процедуры торгов по лотам №№ 1,2,3 является 22.04.2023 года.

Как установлено Комиссией Мордовского УФАС России процедура проведения по лотам №№ 1,2,3 завершилась 22.04.2023 года в нерабочий день.

Согласно статье 191 Гражданского кодекса РФ течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

В соответствии со статьей 107 Гражданского процессуального кодекса РФ в сроки, исчисляемые днями, не включаются нерабочие дни, если иное не установлено настоящим Кодексом.

Таким образом, Организатор торгов правомерно подписал протокол о результатах проведения открытого по составу участников аукциона в электронной форме подачи заявок на право заключения договора аренды земельного участка № 5 от 24.04.2023 в первый рабочий день и разместил его на следующий за днем подписания рабочий день, т.е. 25.04.2023 года.

На основании изложенного, комиссия Мордовского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы Заявителя.

6. Как следует из довода жалобы Заявителя, Организатор торгов в протоколе о результатах аукциона не указал сведения об участниках Аукциона, которые сделали предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, хотя указанная

информация является обязательным требованием ЗК РФ.

Согласно пункту 3 части 15 статьи 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются, в том числе, сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона.

Комиссия, рассмотрев данный довод жалобы Заявителя, установила, что протокол о результатах проведения открытого по составу участников аукциона в электронной форме подачи заявок на право заключения договора аренды земельного участка № 5 от 24.04.2023 по каждому лоту содержит сведения об участниках Аукциона, которые сделали предпоследнее предложение о цене предмета аукциона в табличной форме.

На основании изложенного, Комиссия Мордовского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы Заявителя.

7. Согласно части 17 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» 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.

Рассмотрев представленные Организатором торгов сведения, Комиссией Мордовского УФАС России установлено следующее.

Согласно пункту 4 части 3 статьи 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 осуществляются, в том числе путем получения информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе 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).

Как указано ранее, на земельных участках с кадастровыми номерами

13:05:0103001:555, 13:05:0103001:556, 13:05:0103001:557 предусматривается строительство зданий, сооружений.

Согласно извещению на сайте <https://www.torgi.gov.ru/> № 21000030250000000020 лоты № 1, № 2, № 3 Организатором торгов по каждому лоту размещены письма Муниципального бюджетного учреждения «Служба хозяйственного обеспечения деятельности органов местного самоуправления и муниципальных учреждений» Большеигнатовского муниципального района Республики Мордовия и АО «Газпром газораспределение Саранск» филиал в г. Ардатов.

Как следует из писем Муниципального бюджетного учреждения «Служба хозяйственного обеспечения деятельности органов местного самоуправления и муниципальных учреждений» в с. Вармазейка Большеигнатовского муниципального района Республики Мордовия отсутствуют сети водоотведения и водоснабжения и выдача технических условий не представляется возможным.

Из писем АО «Газпром газораспределение Саранск» филиал в г. Ардатов не следует, что на земельных участках с кадастровыми номерами 13:05:0103001:555, 13:05:0103001:556, 13:05:0103001:557 предусмотрена (не предусмотрена) возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газоснабжения.

Иные сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) отсутствуют.

При этом, статьей 52.1 ГрК РФ было определено, что к сетям инженерно-технического обеспечения в понимании ГрК РФ относятся сети электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сети связи.

Согласно части 7.1 статьи 57.3 ГрК РФ в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом или Земельным кодексом Российской Федерации, информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) может быть запрошена органом государственной власти, органом местного самоуправления в порядке, предусмотренном частью 7 настоящей статьи, в целях, не связанных с подготовкой градостроительного плана земельного участка. При поступлении правообладателю сети инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) запроса от органа государственной власти, органа местного самоуправления в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, в составе данной информации определяется в том числе срок, в течение которого правообладатель земельного участка может обратиться к правообладателю сети инженерно-технического обеспечения в целях заключения договора о подключении (технологическом присоединении), предусматривающего предоставление ему нагрузки в пределах максимальной нагрузки в возможных точках подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, указанной в информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Указанный срок не может составлять менее трех месяцев со дня представления правообладателем сети инженерно-технического обеспечения информации,



предусмотренной пунктом 15 части 3 настоящей статьи.

Таким образом, представленные Организатором торгов в аукционной документации сведения не указывают о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Как следует из пункта 4 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ 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 связи с этим, отсутствие в извещении о проведении Аукциона сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) противоречит требованиям, установленным пунктом 4 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ и пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Таким образом, Организатором торгов в ходе проведения Аукциона нарушены положения пункта 4 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ и пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Согласно части 20 статьи 18.1 ФЗ «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 принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 ФЗ «О защите конкуренции».

С учетом выявленных нарушений, комиссия Мордовского УФАС России принимает решение о необходимости выдачи предписания.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу гражданина (.....) (вх. № 2019-ЭП/23 от 26.04.2023) на действия организатора торгов – Администрацию Большеигнатовского муниципального района Республики Мордовия при проведении открытого по составу участников аукциона, в электронной форме подачи заявок, на право заключения договора аренды земельных участков с кадастровыми номерами 13:05:0103001:555, 13:05:0103001:556, 13:05:0103001:557 (объявление о проведении аукциона на сайте <https://www.torgi.gov.ru/> № 21000030250000000020 лоты № 1, № 2, № 3) обоснованной.

2. Признать действия организатора торгов - Администрации Большеигнатовского муниципального района Республики Мордовия при организации и проведении открытого по составу участников аукциона, в электронной форме подачи заявок, на право заключения договора аренды земельных участков с кадастровыми номерами 13:05:0103001:555, 13:05:0103001:556, 13:05:0103001:557 (объявление о проведении аукциона на сайте <https://www.torgi.gov.ru/> № 21000030250000000020 лоты № 1, № 2, № 3):

- нарушением пункта 3 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, что выразилось в проведении Аукциона при отсутствии в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 13:05:0103001:555, 13:05:0103001:556, 13:05:0103001:557 надлежащим образом определенных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- нарушением пункта 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, что выразилось в проведении Аукциона при отсутствии информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 13:05:0103001:555, 13:05:0103001:556, 13:05:0103001:557;

- нарушением пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, что выразилось отсутствием в извещении о проведении аукциона на сайте <https://www.torgi.gov.ru/> № 21000030250000000020 лоты № 1, № 2, № 3 сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения);

- нарушением части 3 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, что выразилось установлением в извещении о проведении аукциона № 21000030250000000020 лоты № 1, № 2, № 3 требований о предоставлении в составе заявки документов, не предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации.

3. Выдать обязательное для исполнения предписание.

4. Передать материалы настоящей жалобы должностному лицу Мордовского УФАС России, уполномоченному составлять протоколы об административных правонарушениях, для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.