

Решение

Заявителю:

Курицыну Е. В.

ул. Молитовская, д.6, корп.2,
кв.12,

г.Нижний Новгород, 603132
evgreg@mail.ru

Организатору торгов:

**Администрации Илья-
Высоковского сельского
поселения Пучежского
муниципального района
Ивановской области**

ул. Школьная, дом 3,

Ивановская область, Пучежский
район, село Илья-Высоково,
155375

ivysokovo@yandex.ru

Оператору торговой площадки:

**АО "Единая электронная
торговая площадка"**

ул. Кожевническая д. 14, стр. 5

Москва,115114

info@roseltorg.ru

с уведомлениями

Решение

16 января 2024 г. г. Иваново

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающий перечень процедур в сфере строительства в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия Ивановского УФАС России, Комиссия) в составе:

председателя Комиссии – Чугуновой Е.Е. – заместителя руководителя управления – начальника отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти Ивановского УФАС России,

членов Комиссии:

Красновой А.В. - главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти,

Лебедевой А.А. - главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти,

рассмотрев жалобу Курицына Евгения Вадимовича (вх. №5440-ЭП/23 от 28.12.2023) на действия организатора торгов - Администрации Ильи-Высоковского сельского поселения Пучежского муниципального района Ивановской области (далее – организатор торгов) и оператора электронной площадки – АО «Единая электронная торговая площадка» (далее – оператор электронной площадки), при проведении открытых торгов посредством аукциона в электронной форме по продаже земельного участка по лоту №1: категория земель – земли населенных пунктов, площадь 1200 кв.м., кадастровый номер: 37:14:040503:439; расположен по адресу: Ивановская область, Пучежский район, с. Илья-Высоково, размещенному на сайте torgi.gov.ru, номер извещения 22000021480000000008 (далее — торги),

в присутствии:

- представителя организатора торгов – Главы Администрации Ильи-Высоковского сельского поселения Пучежского муниципального района Ивановской области Лещева Евгения Леонидовича,

- заявителя – Курицына Евгения Вадимовича,

- оператор торговой площадки - АО «Единая электронная торговая

площадка» - уведомлен о рассмотрении жалобы, предоставил ходатайство от 10.01.2024 о рассмотрении жалобы в отсутствие уполномоченного представителя,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области поступила жалоба Курицына Евгения Вадимовича (вх.5440-ЭП/23 от 28.12.2023), на действия организатора торгов и/или оператора электронной площадки – АО «Единая электронная торговая площадка» (далее – оператор электронной площадки), Администрации Ильи-Высоковского сельского поселения Пучежского муниципального района Ивановской области (далее – организатор торгов) при проведении открытых торгов посредством аукциона в электронной форме по продаже земельного участка, размещенного на сайте torgi.gov.ru, номер извещения 22000021480000000008 от 14.11.2023 (далее — торги).

В жалобе Заявитель указывает, что при проведении торгов организатором торгов, оператором электронной торговой площадки были допущены нарушения положений статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), а именно:

- в графе «Размер задатка» указано значение 100 (сто) рублей вместо 17000 (семнадцать тысяч) рублей как предусмотрено аукционной документацией;

- в графе «Шаг ценовых предложений, в валюте договора» указано 3 (три) рубля вместо 510 (пятисот десяти) рублей как предусмотрено аукционной документацией;

- длительность торгов составила более 40 часов, что может, по его мнению, указывать на использование программных технических средств для автоматизированного участия в торгах его оппонентами.

Относительно доводов, приводимых Заявителем в обоснование поданной жалобы, Организатором торгов в материалы рассматриваемой жалобы представлены письменные объяснения от 10.01.2024, из которых следует, что аннулирование результатов торгов Организатор считает неправомерным, так как торги состоялись на одинаковых условиях для всех участников; признаки нарушения антимонопольного законодательства в действиях Организатора торгов при проведении торгов отсутствуют. 05.12.2023 вынесено Постановление №85-п от 05.12.2023, которое было размещено на сайте ГИС Торги, однако изменения не были приняты и внесены оператором торговой площадки. В связи с изложенным,

Организатор торгов считает доводы Заявителя, изложенные в жалобе, необоснованными, и просит в ее удовлетворении отказать.

Согласно [пункту 1 части 1 статьи 18.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы, в том числе, 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.

Согласно [части 2 статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (Заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В силу [пункта 1 статьи 39.13](#) Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом

В соответствии с [пунктом 2 статьи 11](#) Земельного кодекса Российской Федерации управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, осуществляются органами местного самоуправления.

14.11.2023 постановлением Администрации Илья-Высоковского сельского поселения Пучежского муниципального района Ивановской области № 77/1-п "О проведении электронного аукциона по продаже земельного участка" принято решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в собственности Илья-Высоковского сельского поселения;

подготовке аукционной документации на право заключения договора купли-продажи земельного участка; опубликовании информационного сообщения на официальном сайте администрации Илья-Высоковского сельского поселения, официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.new.torgi.gov.ru.

14.11.2023 на официальном сайте www.new.torgi.gov.ru. Организатором торгов опубликовано извещение №22000021480000000008 о проведении аукциона в электронной форме по продаже земельного участка.

В разделе «Информация о лотах» размещена следующая информация:

-предмет торгов (наименование лота): лот по продаже земельного участка.

-описание лота: земельный участок 1200,00 кв.м.

-начальная цена: 17000,00 рублей.

-итоговая цена: 34334,00 рублей.

-шаг аукциона: 3,00 рублей (0,02%).

-размер задатка: 100 рублей (0,59%).

16.11.2023 на электронной торговой площадке АО «Единая электронная торговая площадка» размещено извещение о проведении процедуры – проведение электронного аукциона по продаже земельного участка, в котором размер задатка – 100 рублей, шаг ценовых предложений – 3 рубля.

17.11.2023 на электронную почту администрации поступили заявления Курицына Е.В. об ошибках в информационных сообщениях при определении задатка и шага аукциона.

Администрацией было принято Постановление от 05.12.2023 №85-п «О внесении изменений в Извещение (информационное сообщение) №22000021480000000008 по продаже земельного участка с кадастровым номером 37:14:040503:439», с целью внесения изменений в следующие разделы:

- «Основная информация» : шаг аукциона с 3 рублей на 510 рублей – 3% от начальной цены, размер задатка со 100 рублей на 17000 рублей – 100% от начальной цены;

- «Характеристики» - вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование изложить – для ведения личного подсобного хозяйства.

Торги состоялись на условиях, опубликованных Организатором 14.11.2023, начало торгов - 26.12.2023 в 10.30, окончание - 28.12.2023 в 04.51.

В соответствии с «Протоколом о признании претендентов участниками 22000021480000000008, лот №1» от 20.12.2023, к участию к процедуре допущены следующие участники: Комлева Татьяна Николаевна, Курицын Евгений Вадимович, ИП Захаров Иван Александрович, Шаров Егор Викторович, Плотнова Оксана Сергеевна.

В соответствии с «Протоколом подведения итогов 22000021480000000008, лот №1» от 28.12.2023 победителем процедуры признан участник Плотнова Оксана Сергеевна, предложивший наибольшую цену лота в размере 34334 рубля.

В соответствии с уведомлением от 29.12.2023 исх. №ТМ/4334/23, направленным в адрес Заявителя, организатора торгов и оператора торговой площадки, рассмотрение жалобы назначено на 16.01.2024 в 14 часов 00 минут.

На заседании Комиссии Заявитель поддержал требования по основаниям, указанным в жалобе. Организатор торгов поддержал позицию на основании ранее представленных объяснений.

Жалоба рассмотрена посредством видеоконференцсвязи.

Рассмотрев документы и материалы, представленные сторонами на рассмотрение жалобы, заслушав лиц, участвующих при рассмотрении жалобы, Комиссия Ивановского УФАС России пришла к следующим выводам.

Рассмотрев довод Заявителя о несоответствии информации, размещенной в извещении о проведении торгов в графах «Размер задатка» и «Шаг ценовых предложений, в валюте договора» аукционной документации, Комиссия установила следующее.

Порядок организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков регулируется [статьями 39.11 - 39.13](#) Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс РФ, ЗК РФ).

В соответствии с [частью 18 статьи 39.11](#) Земельного кодекса РФ, Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах **трех процентов** начальной цены предмета аукциона.

Также, согласно [пункту 6 части 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о "шаге

аукциона".

Согласно аукционной документации по проведению аукциона в электронной форме по продаже указанного земельного участка, размещенной в разделе «Документы извещения»:

Лот №1:

- кадастровый номер 37:14:040503:439;
- категория земель – земли населенных пунктов;
- площадь 1200 кв.м.;
- разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства;
- расположенный по адресу: Ивановская область, Пучежский район, с. Илья-Высоково;
- обременения – отсутствуют;
- установить начальную цену продажи земельного участка в соответствии с его кадастровой стоимостью – 17000,0 (семнадцать тысяч) рублей;
- шаг аукциона – 3% от начальной цены продажи составляет 510,00 (пятьсот десять) рублей;
- размер задатка – 100 % начальной цены продажи земельного участка составляет 17000,00 (семнадцать тысяч) рублей.

В извещении об аукционе, размещенном на сайте ГИС Торги и на электронной торговой площадке АО «Единая электронная торговая площадка», «шаг аукциона» указан 3,00 (три) рубля.

В соответствии с [пунктом 8 части 21 статьи 39.11](#) ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Согласно документации об аукционе, «Размер задатка» - 100% начальной цены продажи земельного участка составляет 17000 (семнадцать тысяч) рублей.

В извещении об аукционе, размещенном на сайте ГИС Торги и на электронной торговой площадке АО «Единая электронная торговая площадка», «размер задатка» указан 100 (сто) рублей.

Таким образом, в нарушение [части 18](#), п. 6,8 [части 21 статьи 39.11](#)

Земельного кодекса РФ, извещение о проведении аукциона, размещенное на ГИС Торги и на электронной торговой площадке АО «Единая электронная торговая площадка», содержало сведения о «шаге аукциона» и «размере задатка», не соответствующие условиям утвержденной аукционной документации. При этом, фактический размер задатка и шага аукциона, по которому будет проводиться аукцион на электронной площадке, уменьшены.

При рассмотрении жалобы представитель организатора торгов пояснил, что ему неизвестны причины указания на электронной торговой площадке АО «Единая электронная торговая площадка» сведений о «шаге аукциона», «размере задатка», отличных от утвержденных в аукционной документации. Извещение им направлялось на площадку, соответствующее аукционной документации. При получении от Курицына Е.В. информации о наличии имевшихся технических ошибках в извещении, издано было Постановление, которое направлено оператору торговой площадки и производилось с ним взаимодействие по вопросу внесения изменений. Однако, внести изменения не получилось.

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

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном [статьями 39.11](#) и [39.12](#) ЗК РФ, с учетом особенностей, установленных [статьей 39.13](#) ЗК РФ.

В соответствии с [пунктом 3.1 статьи 39.13](#) ЗК РФ извещение о проведении электронного аукциона подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора аукциона, и подлежит размещению организатором аукциона на официальном сайте. Данное извещение после размещения на официальном сайте в автоматическом режиме направляется с официального сайта на сайт в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на котором проводится электронный аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо электронный аукцион на право заключения договора аренды такого участка (далее - электронная площадка).

Из изложенного следует, что действия по формированию извещения производит организатор торгов на официальном сайте, которым является ГИС Торги. Указанные сведения автоматизировано направляются на сайт, на котором проводится электронный аукцион по продаже земельного участка.

Исходя из «Руководства пользователя. Формирование и размещение сведений о проведении торгов (Листов: 934)», размещенного на сайте

www.torgi.gov.ru, определен порядок и последовательность действий при проведении торгов по продаже или аренде земельных участков (раздел 2.1.3), предусматривающий порядок заполнения карточки извещения организатором торгов и выбор им электронной торговой площадки.

Исходя из вкладок «Журнал событий» и «Подписано ЭП» в Извещении №22000021480000000008, данное извещение размещено 14.11.2023 и подписано электронно-цифровой подписью Лещева Е.А.

Таким образом, извещение о проведении аукциона с данными, отличными от утвержденных в аукционной документации, сформировано организатором торгов – Администрацией, и после размещения Извещения на сайте ГИС Торги передано на сайт электронной торговой площадке АО «Единая электронная торговая площадка».

При изложенных обстоятельствах, доводы Организатора торгов о передаче Оператору торговой площадки извещения, соответствующего по своему содержанию, аукционной документации, подлежат отклонению.

В свою очередь, при необходимости внесения изменений в ранее размещенное Извещение, последовательность действий, принимаемых Организатором торгов на сайте ГИС Торги, описана в разделе 2.1.9 (стр. 811-814) «Руководство пользователя. Формирование и размещение сведений о проведении торгов (Листов: 934)». При этом в руководстве пользователя отмечено: «Внесение изменений доступно для извещений в любом статусе, за исключением статусов «Отменено» и «Черновик». Примечание. Обязательное условие для возможности внесения изменений в извещение: отсутствуют опубликованные протоколы». Также отражено, что при внесении изменений необходимо указать причину внесения изменений в поле «Причина внесения изменений», выбрав одно из значений из выпадающего списка (Рисунок 1035): **«По решению организатора торгов»**; «По предписанию антимонопольного органа»; «По решению судебного органа»; «По постановлению судебного пристава-исполнителя». После заполнения блока «Причина внесения изменений» необходимо внести изменения в карточку извещения и нажать на кнопку «Сохранить» (Рисунок 1040). Доступна возможность редактирования значений всех реквизитов, кроме: «Номер извещения»; «Вид торгов»; «Форма проведения»; «Электронная площадка»; «Наименование лота».

Учитывая изложенное, при обнаружении технических ошибок Организатор торгов самостоятельно должен был привести содержание Извещения, размещенного на сайте ГИС Торги, в соответствии с требованиями аукционной документации.

Вместе с тем, в карточке рассматриваемого Извещения во вкладке «История версий» содержится одна версия от 14.11.2023 10:43.

Представленное в материалы жалобы Извещение, которое, как указывает Организатор торгов, направлялось на ГИС Торги, но не принято,

исследовано Комиссией и установлено, что созданная Версия 2 актуальна с 28.12.2023. При этом в разделе «Ошибки и предупреждения» рассматриваемого Извещения указано, что «невозможно внесение изменений в извещение при размещенных протоколах по процедуре проведения торгов».

Указанное свидетельствует, что действия по внесению изменений в Извещение осуществлялись Организатором торгов после подведения итогов по ним и размещения протоколов, что и не позволило опубликовать созданную версию 2 по регламенту ГИС Торги, выдержка из которого указана выше.

Иных документов, свидетельствующих о принятых мерах по внесению изменений в Извещение после издания Постановления №85-п от 05.12.2023, Комиссии не представлено.

Учитывая изложенное, следует, что в установленном порядке Организатором торгов не предприняты действия в целях приведения размещенного Извещения в соответствии с утвержденной аукционной документацией, имеющиеся разночтения не устранены, что привело к проведению процедуры аукциона на условиях, не соответствующих требованиям аукционной документации, а также положениям Земельного кодекса РФ.

Таким образом, нарушение [части 18, части 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса РФ при размещении Извещения и проведения процедуры торгов допущено Организатором торгов – Администрацией Илья-Высоковского сельского поселения Пучежского муниципального района Ивановской области. В связи с чем довод Заявителя в данной части признается обоснованным.

При этом по указанным выше обстоятельствам Комиссия приходит к выводу, что действия оператора электронной торговой площадки - АО «Единая электронная торговая площадка» в данной части не приводят к нарушению требований положений ЗК РФ и ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, в связи с чем в этой части довод Заявителя является необоснованным.

2. Рассмотрев довод Заявителя о длительности торгов более 40 часов, что, по мнению Заявителя, может указывать на использование программных технических средств для автоматизированного участия в торгах его оппонентами, Комиссия приходит к выводу о его необоснованности в силу следующего.

Согласно [части 9 статьи 39.13](#) ЗК РФ время ожидания предложения участника электронного аукциона о цене предмета аукциона составляет

десять минут. При поступлении предложения участника электронного аукциона о повышении цены предмета аукциона время, оставшееся до истечения указанного срока, обновляется до десяти минут. Если в течение указанного времени ни одного предложения о более высокой цене предмета аукциона не поступило, электронный аукцион завершается.

В соответствии с [ч. 17 ст. 39.12](#) ЗК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

В соответствии с «Протоколом о признании претендентов участниками 22000021480000000008, лот №1» от 20.12.2023, к участию к процедуре допущены следующие участники: Комлева Татьяна Николаевна, Курицын Евгений Вадимович, ИП Захаров Иван Александрович, Шаров Егор Викторович, Плотнова Оксана Сергеевна.

Согласно Протоколу подведения итогов процедуры №№22000021480000000008, Аукцион начался 26.12.2023 в 10 часов 30 минут (время московское), в установленном извещением о проведении Аукциона время, закончился 28.12.2023 в 04 часов 51 минут (время московское). Последнее ценовое предложение в ходе Аукциона было подано Заявителем 28.12.2023 в 03:31:06 в размере 33797,00 рублей. Последнее ценовое предложение в ходе Аукциона было подано участником Аукциона 28.12.2023 в 07:41:20 в размере 34334,00 рублей, после чего Аукцион был автоматически завершен по истечении 10 минут посредством функционала сайта Оператора.

Учитывая изложенное, принимая во внимание, что Заявителем в составе Жалобы не представлено каких-либо доказательств, свидетельствующих об использовании участниками Аукциона «Аукционного робота», а также что Заявитель принял участие в Аукционе, неоднократно подавал ценовые предложения, Комиссия приходит к выводу, что довод не доказан Заявителем и не находит своего подтверждения.

Согласно [части 17 статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Из изложенного следует, что Комиссия при осуществлении рассмотрения жалобы лица, обратившегося в антимонопольный орган,

полномочная на выявлении и иных нарушений в ходе проведения торгов, поскольку контроль в соответствии со ст. 18.1 Закона о защите конкуренции не ограничивается доводами жалобы обратившегося лица.

В частности, Комиссия, исследовав извещение Организатора торгов, дополнительно установила следующее.

В разделе «Вид разрешенного использования земельного участка» в Извещении, размещенном на ГИС-торги и электронной площадке, указано – «сельскохозяйственное использование».

Вместе с тем, в аукционной документации в описании Лота №1 указано: «разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства».

В соответствии с [частью 2 статьи 1](#) Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о государственной регистрации недвижимости) ЕГРН является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с [Законом](#) о государственной регистрации недвижимости недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с [Законом](#) о государственной регистрации недвижимости.

В представленной Администрацией выписке из ЕГРН от 13.09.2023 относительно вида разрешенного использования земельного участка 37:14:040503:439 указан вид разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства».

Следовательно, размещенная в Извещении информация о виде разрешенного использования земельного участка отражает не достоверные сведения.

В соответствии с [пунктом 4 части 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации 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).

Вместе с тем, Комиссия антимонопольного органа установила, что в Извещении №22000021480000000008 о проведении аукциона в электронной форме отсутствуют следующие сведения:

- о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения);

- отсутствуют сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Как указано выше, вид разрешенного использования земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства.

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержден приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (зарегистрирован в Минюсте России 15.12.2020 №61482) – далее Классификатор.

Согласно Классификатору описание вида разрешенного использования земельного участка «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» предусматривает «размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](#); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных» (код 2.2).

Учитывая, что вид разрешенного использования земельного участка предполагает возведение на земельном участке жилого дома, иных вспомогательных сооружений, определение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, указание о них информации в извещении является обязательным.

В силу п. 3 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

Таким образом, не указание в Извещении о торгах информации о

параметрах разрешенного строительства, реконструкции в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером: 37:14:040503:439 является нарушением п. 3 ч. 8, п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с [п. 8 ч. 4 ст. 39.11](#) ЗК РФ при подготовке к проведению аукциона организатору аукциона необходимо получить информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона.

В силу [п. 4 ч. 8 ст. 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.

Как указано выше, согласно [п. 4 ч. 21 ст. 39.11](#) ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать в числе прочего сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта 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.

Из пояснений Администрации Илья-Высоковского сельского поселения Пучежского муниципального района Ивановской области, в ходе заседания Комиссии, следует, что до проведения аукциона Администрацией не запрашивалась информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения у ресурсоснабжающих организаций.

При таких обстоятельствах, действия (бездействия) организатора торгов - Администрации Илья-Высоковского сельского поселения Пучежского муниципального района Ивановской области по неполучению информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, объявлению торгов при отсутствии обязательных сведений, противоречат порядку проведения торгов, установленному п. 8 ч. 4, п.4 ч.8, п. 4 ч. 21 [ст. 39.11](#)

ЗК РФ.

Одновременно, Комиссией установлено, что в извещении №22000021480000000008 о проведении аукциона в электронной форме указана информация об отсутствии обременения на продаваемый земельный участок.

В свою очередь, выписка из ЕГРН содержит следующие сведения: «Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 37:14-6.74 от 15.07.2013: ограничения в границах зоны устанавливаются в соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации, ввиду расположения участка в границах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы Горьковского водохранилища в пределах Пучежского района Ивановской области».

Таким образом, Организатор торгов нарушил [п. 4 ч. 21 ст. 39.11](#) ЗК РФ, поскольку информация об отсутствии ограничений, размещенная в Извещении о торгах, противоречит выписке из ЕГРН и аукционной документации.

Учитывая изложенное, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1 . Признать жалобу Курицына Е.В. вх. №5440-ЭП/23 от 28.12.2023 на действия организатора торгов Администрации Ильи-Высоковского сельского поселения Пучежского муниципального района Ивановской области при проведении открытых торгов посредством аукциона в электронной форме по продаже земельного участка по лоту №1: категория земель – земли населенных пунктов, площадь 1200 кв.м., кадастровый номер: 37:14:040503:439; расположен по адресу: Ивановская область, Пучежский район, с. Илья-Высоково, размещенному на сайте torgi.gov.ru, номер извещения 22000021480000000008, обоснованной.

2 . Признать действия Администрации Ильи-Высоковского сельского поселения Пучежского муниципального района Ивановской области нарушением п. 3 и 8 ч. 4, п.4 ч.8, ч. 18, п. 4, 6 и 8 ч.21 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

3 . В связи с тем, что допущенные организатором торгов, нарушения порядка проведения торгов не могут быть устранены в рамках проведенного аукциона №22000021480000000008, выдать организатору торгов - Администрации Ильи-Высоковского сельского поселения Пучежского муниципального района Ивановской области предписание об

аннулировании торгов.

4. Передать материалы дела должностному лицу Ивановского УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель
комиссии:

Е.Е. Чугунова

Члены комиссии:

А.В. Краснова

А.А. Лебедева

В соответствии с частью 1 статьи 52 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» решение и (или) предписание антимонопольного органа могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

2024-197