

**Публикация документа не является официальной. Официально правовые акты публикуются в официальных печатных изданиях в соответствии с действующим законодательством.**

Организатору торгов –  
Администрации Любытинского  
муниципального района

ул. Советов, д. 29,

рп. Любытино, Любытинский р-н,  
Новгородская область, 174760

Заявителю –

Докшукину З.М.

Исх. от 13.03.2018 № 932/03

## РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы

о нарушении порядка организации и проведения обязательных в  
соответствии

с законодательством Российской Федерации торгов

06 марта 2018 года

Новгород

Великий

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 27.06.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) Управления Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Комиссия) в составе:

Куриков И.А. – председатель Комиссии, заместитель руководителя – начальник отдела Управления;

Иванов А.Т. – член Комиссии, главный специалист-эксперт Управления;

Герасимова М.В. – член Комиссии, ведущий специалист-эксперт Управления;

в присутствии представителей:

- организатора торгов – Администрации Любытинского муниципального района – заведующей отделом архитектуры и земельных отношений Администрации Любытинского муниципального района «...»;

- податель жалобы – Докшукин Залим Магомедович – надлежащим образом уведомлен о времени и месте заседания Комиссии, своих представителей на рассмотрение жалобы не направил,

рассмотрев жалобу Докшукина Залима Магомедовича (далее – Докшукин З.М.) на действия организатора торгов – Администрации Любытинского муниципального района (174760 Новгородская область, р.п. Любытино, ул. Советов, д. 29; далее – Администрация) при проведении торгов путем проведения аукциона (открытого по составу участников и по форме подачи заявок) по продаже земельных участков из земель населенных пунктов, находящихся в государственной собственности (лот № 1 - продажа земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 53:07:0010129:181 площадью 413 кв. метров, расположенного по адресу: Российская Федерация Новгородская область, Любытинский район, Любытинское сельское поселение, р.п.Любытино, ул.Советов, уч.53а, в границах согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) об основных характеристиках объекта недвижимости, разрешенное использование: предпринимательство), извещение № 160118/0118432/03 о проведении которого было размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» по адресу: <http://torgi.gov.ru> (далее – официальный сайт) 16.01.2018,

## УСТАНОВИЛА:

26.02.2018 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России) поступила жалоба Докшукина З.М. на действия организатора торгов – Администрации при проведении торгов путем проведения аукциона (открытого по составу участников и по форме подачи заявок) по продаже земельных участков из земель населенных пунктов, находящихся в государственной собственности (лот № 1 - продажа земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 53:07:0010129:181 площадью 413 кв. метров, расположенного по адресу: Российская Федерация Новгородская область, Любытинский район, Любытинское сельское поселение, р.п.Любытино, ул.Советов, уч.53а, в границах согласно выписки из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости, разрешенное использование: предпринимательство), извещение № 160118/0118432/03 о проведении которого было размещено на официальном сайте 16.01.2018 (далее – Жалоба).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

Суть доводов Жалобы сводиться к следующему.

1. Податель Жалобы указывает, что из извещения о проведении торгов по лоту №1 (продажа земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 53:07:0010129:181 площадью 413 кв. метров, расположенного по адресу: Российская Федерация Новгородская область, Любытинский район, Любытинское сельское поселение, р.п.Любытино, ул.Советов, уч.53а, в границах согласно выписки из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости) (далее – Извещение), следует, что земельный участок предоставляется в собственность с видом разрешенного использования: предпринимательство.

Однако, в Извещении отсутствует информация о технических условиях подключения (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к инженерным сетям, о сроке действия таких технических условий, плате за подключение (технологическое присоединение).

2. Податель жалобы считает, что в Извещении организатором торгов – Администрацией указана недостоверная информация относительно обременения вышеуказанного земельного участка, а именно:

- сохранность находящихся и возможность размещения новых геодезических пунктов, подходов, подъездов и геодезических наблюдений с данных пунктов;
- беспрепятственное посещение и обследование земельного участка государственным инспектором по использованию и охране земель.

3. По мнению подателя Жалобы, в Извещении не содержится информация, которая является обязательной в силу требований пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), а именно:

- порядок возврата внесенного задатка;
- порядок проведения аукциона.

На основании вышеизложенного, податель Жалобы – Докшукин З.М. просит признать вышеуказанные торги незаконными и выдать организатору торгов – Администрации обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений.

Организатор торгов – Администрация согласно представленным письменным возражениям (вх. № 1282 от 05.03.2018 Новгородского УФАС России) на Жалобу и устным пояснениям, данным его представителем на рассмотрении Жалобы, признает доводы Жалобы, за исключением доводов относительно порядка возврата внесенного задатка и порядка проведения аукциона. Доводы возражений на Жалобу сводятся к следующему.

1. В Извещении, не содержалось сведений о технических условиях объекта капитального строительства, в связи с тем, что на вышеуказанном земельном участке не планировалось строительство каких либо объектов капитального строительства.

2. В Извещении, Администрацией была ошибочно указана информация об обременении земельного участка.

Земельный участок с кадастровым номером 53:07:0010129:181 площадью 413 кв. метров, расположенного по адресу: Российская Федерация Новгородская область, Любытинский район, Любытинское сельское поселение, р.п.Любытино, ул.Советов, уч.53а согласно выписки из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости ограничений (обременений) не имеет.

3. В Извещении, размещенном на официальном сайте установлен порядок приема заявок на участие в торгах, порядок определения участников торгов, а также порядок проведения торгов в соответствии со статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Порядок внесения и возврата задатка указан в извещении № 160118/0118432/03 по лоту № 1, сформированном программными средствами официального сайта.

На рассмотрении Жалобы представитель организатора торгов – Администрации поддержал доводы, изложенные в письменных возражениях, в полном объеме.

В результате рассмотрения Жалобы установлено следующее.

1. Согласно Распоряжению Администрации Любытинского муниципального района от 12.01.2018 № 6-рг «О проведении аукциона по продаже земельного участка» (далее – Распоряжение) организатор торгов принял решение о проведении торгов путем проведения аукциона (открытого по составу участников и по форме подачи заявок) по продаже земельных участков из земель населенных пунктов, находящихся в государственной собственности (лот № 1 - продажа земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 53:07:0010129:181 площадью 413 кв. метров, расположенного по адресу: Российская Федерация Новгородская область, Любытинский район, Любытинское сельское поселение, р.п.Любытино, ул.Советов, уч.53а, в границах согласно выписки из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости, извещение № 160118/0118432/03 о проведении которого было размещено на официальном сайте 16.01.2018, разрешенное использование: предпринимательство), начальная цена права продажи – 115 000,00 рублей, размер задатка - 23 000,00 рублей, «шаг аукциона» - 3450,00 рублей.

В Распоряжении отсутствует информация о предельных (минимальные и (или) максимальные) размерах земельного участка с кадастровым номером 53:07:0010129:181 и предельных параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства, а также о технических условиях подключения объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В соответствии с пунктами 19, 20 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенных Правительством Российской Федерации, муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Извещение о проведении рассматриваемого аукциона было размещено организатором торгов – Администрацией на официальном сайте 16.01.2018, также данная информация была размещена в периодическом печатном издании - «Любытинские вести» от 19.01.2018 № 2.

Согласно пункту 21 статьи 39.11 ЗК РФ в извещении о проведении аукциона должны содержаться сведения:

1) об организаторе аукциона;

- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства);
- 5) о начальной цене предмета аукциона;
- 6) о «шаге аукциона»;
- 7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Согласно сведениям, размещенным на официальном сайте по рассматриваемому аукциону, организатором торгов – Администрацией были опубликованы следующие документы:

1. Извещение;
2. Проект договора продажи.

В Извещении размещенном на официальном сайте, отсутствуют сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также о технических

условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение).

Согласно, Выписки из Правил землепользования и застройки Любытинского сельского поселения, утвержденных решением Совета депутатов Любытинского сельского поселения от 29.04.2016 № 39 (далее – Правила землепользования) (исх. № МО6-657-4 от 02.03.2018 Отдела архитектуры и градостроительства Администрации Любытинского муниципального района) земельный участок с кадастровым номером 53:07:0010129:181 находится в территориальной зоне Ж1 – зона индивидуальной жилой застройки.

В соответствии с пунктом 6 статьи 49 Правил землепользования, в отношении земельных участков и объектов капитального строительства всех видов территориальных зон, за исключением территориальных зон сельскохозяйственного назначения, градостроительный регламент определяет:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий использования территорий.

Так для территориальной зоны Ж1 - зона индивидуальной жилой застройки, Правилами землепользования установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства:

1. Минимальный размер участка для жилого дома усадебного типа – 400 м<sup>2</sup>, включая площадь застройки. Максимальный размер участка – 3000 м<sup>2</sup>, Коэффициент использования территории: для жилых домов усадебного типа - не более 0,67;
2. Минимальный размер участка на 1-ну жилую единицу коттеджной застройки 1-2 этажей 400м<sup>2</sup>, максимальный размер участка – 3000 м<sup>2</sup>. Коэффициент использования территории: не более 0,7;
3. Минимальный размер участка на 1-ну жилую единицу коттеджной застройки до 3-х этажей – 400 м<sup>2</sup>. Коэффициент использования территории:

не более 0,94;

4. Минимальный размер участка для ведения личного подсобного хозяйства - 0,03 га; максимальный размер земельного участка – 0,30 га;

5. Минимальный размер участка для огородничества - 0,01 га; максимальный размер земельного участка – 0,30 га;

6. Минимальный размер участка для индивидуальных гаражей – 18 кв.м.; максимальный размер земельного участка – 65 кв.м;

7. Минимальный размер участка для хозяйственных построек – 18 кв.м.; максимальный размер земельного участка – 65 кв.м;

8. Минимальный размер участка для бани – 18 кв.м.; максимальный размер земельного участка – 50 кв.м;

9. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся линией застройки.

10. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

10.1. От границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.

10.2. От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\* (прил. 1), Санитарными правилами содержания населенных мест (N 469080).

Таким образом, извещение о проведении аукциона на продажу земельного участка с кадастровым номером 53:07:0010129:181 должно было содержать вышеуказанные сведения о предельных параметрах разрешенного строительства, указанных в Правилах землепользования и градостроительном регламенте, а также сведения о полученных организатором торгов технических условиях и плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

Однако, организатором торгов – Администрацией, ни в Извещении, размещенном на официальном сайте, ни в периодическом печатном издании – «Любытинские вести» не было представлено сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, плате за подключение (технологическое присоединение).

Учитывая вышеизложенное, данный довод Жалобы нашел свое подтверждение.

Таким образом, в действиях организатора торгов – Комитета содержится нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, выразившееся в размещении на официальном сайте информации о проведении торгов, размещение которой предусмотрено действующим земельным законодательством Российской Федерации.

2. В пункте 6 Извещения установлено, что земельный участок обременен следующими правами других лиц:

- сохранность находящихся и возможность размещения новых геодезических пунктов, подходов, подъездов и геодезических наблюдений с данных пунктов;
- беспрепятственное посещение и обследование земельного участка государственным инспектором по использованию и охране земель.

Однако, согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, размещенным на официальном сайте Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, размещенным в сети «Интернет» <https://rosreestr.ru>, земельный участок с кадастровым номером 53:07:0010129:181 площадью 413 кв. метров, расположенного по адресу: Российская Федерация Новгородская область, Любытинский район, Любытинское сельское поселение, р.п.Любытино, ул.Советов, уч.53а, не имеет вышеуказанных ограничений (обременений).

Согласно пояснениям организатора торгов – Администрации (вх. № 1282 от 05.03.2018 Новгородского УФАС России), информация об обременении данного земельного участка, была указана в Извещении ошибочно.

Следовательно, соответствующий довод Жалобы нашел свое подтверждение.

Учитывая вышеизложенное, в действиях организатора торгов – Администрации содержится нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, выразившееся в указании недостоверной информации в извещении о проведении вышеуказанного аукциона относительно обременений земельного участка, вводящей в заблуждение участников торгов.

3. В соответствии с подпунктом 3 и подпунктом 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ в извещении о проведение аукциона должны содержаться сведения о:

- о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Согласно пункту 18 статьи 39.11 ЗК 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.

Так согласно, пункту 4 Извещения, размещенного на официальном сайте, по лоту № 1 организатором торгов – Администрацией установлено место, дата и

время проведения аукциона:

«Место проведения аукциона: Новгородская область, р.п. Любытино, ул Советов, д. 29, малый зал администрации района. Дата и время проведения аукциона: 20 февраля 2018 года в 14 часов 00 минут».

В пункте 5 Извещения организатором торгов – Администрацией установлен порядок проведения аукциона: «Порядок приема заявок на участие в торгах порядок определения участников торгов, а также порядок проведения торгов определяется статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ».

Также в пункте 12 Извещения организатором торгов, установлен порядок подведение итогов аукциона, в соответствии с которым результаты аукцион оформляются протоколом, который подписывается в день проведения аукциона организатором аукциона и победителем. Победителем аукцион признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену земельного участка.

Согласно пункту 10 Извещения, Администрацией установлен порядок внесения задатка для участия в аукционе: «Реквизиты счета для перечисления задатка: в Отделение Новгород, БИК 044959001. Получатель: Управление федерального казначейства по Новгородской области (Администрация Любытинского муниципального района, л/с 05503007160) ИНН 5306000656, КПП 530601001) р/счет 40302810800003000085, ОКТМО 49616428, код бюджетной классификации 703000000000000000 140. Задаток должен поступить на указанный счет до дня окончания приема заявок на участие в аукционе – до 14 февраля 2018 года. В случае победы на аукционе внесенный победителем торгов задаток засчитывается в счет выкупной цены».

При этом в извещении № 160118/0118432/03 по лоту № 1, сформированном программными средствами официального сайта, также установлен порядок внесения и возврата задатка для участия в аукционе: «задаток должен поступить на указанный счет до дня окончания приема заявок на участие в аукционе. В случае непризнания лица, участвовавшего в аукционе, победителем аукциона задаток возвращается в течение 3 (трех) дней со дня подписания протокола о результатах аукциона, путем перечисления денежных средств на указанный им в заявке на участие в аукционе счет».

Таким образом, в Извещении и извещении, сформированном программными средствами официального сайта, содержится вся необходимая и предусмотренная действующим законодательством о проведении торгов по продаже земельных участков информация о порядке проведения аукциона и порядке возврата внесенного задатка.

Следовательно, в данной части довод Жалобы не нашел своего подтверждения.

Вместе с тем, вышеуказанные нарушения законодательства Российской

Федерации, установленные в действиях организатора торгов – Администрации, являются грубыми, существенно повлияли на результаты торгов, имеют признаки ограничения конкуренции, что дает основания для выдачи предписания об аннулировании аукциона.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Докшукина Залима Магомедовича на действия организатора торгов – Администрации Любытинского муниципального района (174760 Новгородская область, р.п. Любытино, ул. Советов, д. 29) при проведении торгов путем проведения аукциона (открытого по составу участников и по форме подачи заявок) по продаже земельных участков из земель населенных пунктов, находящихся в государственной собственности (лот № 1 - продажа земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 53:07:0010129:181 площадью 413 кв. метров, расположенного по адресу: Российская Федерация Новгородская область, Любытинский район, Любытинское сельское поселение, р.п.Любытино, ул.Советов, уч.53а, в границах согласно выписки из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости, разрешенное использование: предпринимательство), извещение № 160118/0118432/03 о проведении которого было размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» по адресу: <http://torgi.gov.ru> 16.01.2018, частично обоснованной в части доводов об отсутствии в извещении об аукционе необходимой и достоверной информации о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, об обременении данного земельного участка.

2. Признать в действиях организатора торгов – Администрации Любытинского муниципального района нарушения подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать организатору торгов - Администрации Любытинского муниципального района и его комиссии обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов путем аннулирования вышеуказанного аукциона.

4. Передать материалы Жалобы уполномоченному должностному лицу Новгородского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дел об административном правонарушении в соответствии с Кодексом

Российской Федерации об административных правонарушениях в отношении должностных лиц организатора торгов - Администрации Любытинского муниципального района.

Председатель Комиссии  
Куриков

И.А.

Члены Комиссии

А.Т. Иванов

М.В. Герасимова

Решение и предписание могут быть обжалованы в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия.