

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ**

**Федеральной антимонопольной службы  
по Вологодской области**

160035, г. Вологда, ул. Пушкинская, 25, телефон: (8172) 72-99-70

факс: (8172) 72-46-64, e-mail: to35@fas.gov.ru

<...>

Комитет земельно-имущественных  
отношений администрации  
Нюксенского муниципального округа  
161380, Вологодская область,  
Нюксенский район, с. Нюксеница,  
ул. Советская, д. 13  
nuksenkymi@mail.ru

Оператор электронной площадки:

**РЕШЕНИЕ № 035/01/18.1-552/2023**

01 августа 2023 г.  
Вологда

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области по рассмотрению жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия), в составе:

Смышляева И.А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти и закупок Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, председатель Комиссии;

Сучков О.Н. – помощник руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, председатель Комиссии;  
член Комиссии

Косногова Е.А. – старший специалист 1 разряда Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, член Комиссии,

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу <...> на действия Комитета земельно-имущественных отношений администрации Нюксенского муниципального округа при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:09:0302003:1861, расположенного по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Нюксенский муниципальный район, Нюксенское сельское поселение, село Нюксеница, улица Попова, площадью 18585 кв.м (размещен на сайте <http://www.torgi.gov.ru> номер извещения 22000171840000000024).

в присутствии председателя Комитета земельно-имущественных отношений администрации Нюксенского муниципального округа <...>, представителя ООО «АСМ Полимер» <...> (по доверенности), в отсутствие <...>, уведомленного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения жалобы по существу,

## УСТАНОВИЛА:

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области (далее – Управление) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) принята к рассмотрению жалоба (вх № 3839-ЭП/23 от 27.07.2023) <...> (далее – Заявитель) на действия Комитета земельно-имущественных отношений администрации Нюксенского муниципального округа (далее – Организатор торгов, Комитет) при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:09:0302003:1861, расположенного по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Нюксенский муниципальный район, Нюксенское сельское поселение, село Нюксеница, улица Попова, площадью 18585 кв.м (размещен на сайте <http://www.torgi.gov.ru> номер извещения 22000171840000000024; далее — аукцион, торги).

Заявитель считает незаконным проведение настоящих торгов ввиду то, что на территории земельного участка располагается нежилое здание, которое не является предметом аукциона.

В соответствии с уведомлением Управления от 27.07.2023 рассмотрение жалобы назначено на 01.08.2023.

Жалоба рассмотрена посредством использования системы видеоконференц-связи. Решение по жалобе принято 01.08.2023.

От Организатора торгов поступили письменные возражения, поддержанные на заседании Комиссии, согласно которым он считает жалобу необоснованной по основаниям, изложенным в возражениях.

ООО «АСМ Полимер» (далее – Общество), являющееся победителем торгов, полагает, что Организатором торгов не допущено существенных нарушений требований действующего законодательства, влекущих отмену результатов проведения аукциона.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. 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.

Комиссия, изучив представленные материалы и документы, заслушав пояснения представителей Организатора торгов, Общества установила следующее.

Порядок организации и проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка определен нормами Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 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 настоящей статьей.

Подпунктами 8, 9 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что 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; 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;

Пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ предусмотрено, что 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.

Согласно пункту 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Закон о развитии предпринимательства, заявители декларируют свою принадлежность к субъектам малого и среднего предпринимательства путем представления в форме документа на бумажном носителе или в форме электронного документа сведений из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, ведение которого осуществляется в соответствии с указанным Федеральным законом, либо заявляют о своем соответствии условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с частью 5 статьи 4 Закона о развитии предпринимательства (в редакции Федерального закона от 03.07.2018 № 185-ФЗ).

Пунктом 3 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ. 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, осуществляющей государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей (пункт 3 статьи 39.12 ЗК РФ).

Согласно пункту 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- 3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;
- 4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

Решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Комитетом принято распоряжение от 09.06.2023 № 150 «О проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень муниципального имущества».

15.06.2023 на официальном сайте ГИС ТОРГИ <http://torgi.gov.ru/> (далее – официальный сайт торгов) размещено извещение о проведении торгов.

В соответствии с извещением о проведении торгов на аукцион выставляется:

**Лот 1:** *Право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:09:0302003:1861, расположенного по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Нюксенский муниципальный район, Нюксенское сельское поселение, село Нюксеница, улица Попова, площадью 18585 кв.м., вид разрешенного использования – объекты складского назначения различного профиля, объекты бытового назначения.*

**Срок аренды: 10 лет.**

*Обременения и ограничения в использовании земельного участка устанавливаются в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости.*

**Начальная стоимость годовой арендной платы:** 130680,00 рублей (сто тридцать тысяч шестьсот восемьдесят рублей) 00 копеек.

**Дата начала подачи заявок: 16.06.2023, 00.00 ч.**

**Дата окончания приема заявок и сопутствующих документов: 17.07.2023 23:50 ч.**

Исчерпывающий перечень представляемых заинтересованными лицами документов: 1) заявка на участие в аукционе по приложенной в извещении о проведение аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка, подписанная электронной подписью или собственноручно;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан, для индивидуальных предпринимателей, для физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»), представителя заявителя (для юр. лица);

3) выписка из ЕГРЮЛ (для юридических лиц), выписка из ЕГРИП (для индивидуальных предпринимателей), справка о постановке на учет (снятии с учета) физического лица в качестве налогоплательщика налога на профессиональный доход (для самозанятых граждан);

**4 ) сведения из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства (для субъектов МСП)**

5) копии документов, подтверждающих полномочия (для юр. лиц);

6) 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;

7) документы, подтверждающие внесение задатка.

8) надлежаще заверенная доверенность на представителя заявителя (в случае если договор будет подписывать представитель заявителя).

Требования к заявителям аукциона: Заявителем на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные [частью 4 статьи 18](#) Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, в отношении которых не может оказываться поддержка в соответствии с [частью 3 статьи 14](#) указанного Федерального закона, а также физические лица, применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», претендующие на заключение договора аренды

земельного участка, имеющие электронную подпись, оформленную в соответствии с требованиями действующего законодательства удостоверяющим центром, и ПРОШЕДШИЙ РЕГИСТРАЦИЮ (АККРЕДИТАЦИЮ) на электронной площадке в соответствии с Регламентом Оператора электронной площадки и Инструкциями Претендента/Арендатора, размещенными на электронной площадке.

Порядок ознакомления заинтересованных лиц и претендентов с иной информацией, в том числе с условиями договора: Любое лицо независимо от регистрации на электронной площадке вправе направить на электронный адрес организатора, указанный в извещении, запрос о разъяснении размещенной информации. Такой запрос в режиме реального времени направляется в "личный кабинет" организатора для рассмотрения при условии, что запрос поступил продавцу не позднее 5 рабочих дней до окончания подачи заявок. В течение 2 рабочих дней со дня поступления запроса организатор предоставляет оператору электронной площадки для размещения в открытом доступе разъяснение с указанием предмета запроса, но без указания лица, от которого поступил запрос. Информация предоставляется в письменной форме или в форме электронного документа без взимания платы.

Так же с информацией можно ознакомиться на официальном сайте <http://torgi.gov.ru>, на электронной торговой площадке АО "ЕЭТП" официальный сайт в сети в «Интернет» <http://www.roseltorg.ru>

С иной сопутствующей документацией заинтересованные лица и претенденты могут быть ознакомлены у Организатора аукциона с понедельника по пятницу с 9.00 до 16.00.

Администрацией в опровержении доводов Заявителя о наличии на территории земельного участка здания (строения), на которое отсутствует указание в извещении, представлена выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок от 26.07.2023, из которой следует, что объектов недвижимости, расположенных (зарегистрированных) на земельном участке, являющемся предметом аукциона, не имеется.

Также из пояснений Организатора торгов и представленных документов следует, что между Комитетом и ООО «Нефтегазкомплемонтаж» 16.12.2010 был заключен договор аренды земельного участка (соглашением от 01.07.2019 осуществлена замена арендатора на ООО «ГазЭнергоСервис-Урал»). В соответствии с соглашением от 31.03.2023 договор аренды расторгнут.

На земельном участке расположены временные (нестационарные) объекты (вагончики для хранения), не демонтированные на настоящий момент прежним арендатором.

Доказательств нахождения на земельном участке объектов капитального

строительства Заявителем не представлено.

Наличие на части земельного участка нестационарных объектов в силу подпунктов 8, 9 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ не влечет невозможность проведения аукциона на право аренды публичного земельного участка.

С учетом этого, обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ, исключающих возможность признания земельного участка предметом аукциона, не установлено.

При данных обстоятельствах, однозначных оснований для признания довода жалобы обоснованным не имеется.

Пунктами 1, 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ установлен исчерпывающий перечень документов, представляемый заявителями для участия в аукционе.

В соответствии с пунктом 3 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать представление дополнительных документов.

Установленное в извещении о проведении торгов требование о предоставлении юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями для участия в аукционе документов, не предусмотренных пунктами 1, 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ, не основано на нормах земельного законодательства и является избыточным.

Вместе с тем, с учетом того, что данное нарушение не привело к необоснованному отказу претендентам в допуске к участию в торгах, оснований для выдачи обязательного для исполнения предписания не имеется.

На основании вышеизложенного Комиссия, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

## **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <...> на действия Комитета земельно-имущественных отношений администрации Нюксенского муниципального округа при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:09:0302003:1861, расположенного по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Нюксенский муниципальный район, Нюксенское сельское поселение, село Нюксеница, улица Попова, площадью 18585 кв.м (размещен на сайте <http://www.torgi.gov.ru> номер извещения 22000171840000000024) необоснованной.

2. Признать Организатора торгов нарушившим пункты 1, 3 статьи 39.12 ЗК РФ.

3. Передать материалы жалобы должностному лицу для решения вопроса о возбуждении административного производства.

4. Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель  
Комиссии

И.А. Смышляева

Члены Комиссии:

Сучков О.Н.

Косоногова Е.А.