

Решение

№037/10/18.1-259/2023

18 мая 2023 г.
Иваново

г.

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. – ВрИО руководителя управления,

членов Комиссии:

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

Магомедовой Н.Н. - главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти,

в отсуствии:

- Заявителя - XXXXX (паспорт XXXXX),

в присутствии:

- от Организатора торгов – представителей по доверенности XXXXX (Доверенность xxx от xxxxxxx), XXXXX (Доверенность xxx от xxxxxxx),

рассмотрев жалобу XXXXX (вх. №1475-ЭП/23 от 11.05.2023) на действия организатора торгов Управления земельно-имущественных отношений Администрации Комсомольского муниципального района Ивановской области при проведении торгов на заключение договора купли-продажи земельного участка категории «Земли населенных пунктов», с кадастровым номером 37:08:050204:383, площадью 714

кв.м, адрес: Ивановская область, Комсомольский район, город Комсомольск, ул. Колганова, у дома 18 (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru/> №21000020930000000032, лот №1),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области поступила жалоба XXXXX (вх. №1475-ЭП/23 от 11.05.2023) (далее – Заявитель) на действия организатора торгов Управления земельно-имущественных отношений Администрации Комсомольского муниципального района Ивановской области (далее – Управление, Организатор торгов) при проведении торгов на заключение договора купли-продажи земельного участка категории «Земли населенных пунктов», с кадастровым номером 37:08:050204:383, площадью 714 кв.м, адрес: Ивановская область, Комсомольский район, город Комсомольск, ул. Колганова, у дома 18 (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru/> №21000020930000000032, лот №1) (далее по тексту - аукцион).

Как следует из содержания жалобы, обращение Заявителя в антимонопольный орган обусловлено тем, что Управлением на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/>, и на сайте Росэлторг (ЕЭТП) было размещено извещение №21000020930000000032 о проведении электронного аукциона на заключение договора купли-продажи земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, категории «Земли населенных пунктов», с кадастровым номером 37:08:050204:383, площадью 714 кв.м, адрес: Ивановская область, Комсомольский район, г. Комсомольск, ул. Колганова, у дома 18, разрешенное использование: легкая промышленность.

Заявитель указывает, что Организатором торгов при проведении настоящего аукциона не был соблюден ряд положений Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), что не позволило обеспечить здоровую конкурентную среду для участников, а также ограничило права потенциальных участников данного аукциона, в том числе его права. По указанным причинам XXXXX заявку на участие в настоящем аукционе не подавал.

В качестве **первого довода** своей жалобы Заявитель указывает на то, что Организатор аукциона **неправильно указал на официальном сайте проведения торгов вид разрешенного использования**

земельного участка. В соответствии с извещением, вид разрешенного использования указывается - легкая промышленность, а в соответствии с сайтом - производственная деятельность. Данное обстоятельство прямо ввело в заблуждение потенциальных участников данного аукциона, а также ограничило конкуренцию в честной борьбе из-за предоставления некорректной информации.

В качестве **второго довода** Заявитель отмечает факт **нахождения на данном участке строений, никаким образом не указанных организатором аукциона.** Также не было никаких отсылок на аукцион, проводимый по указанным строениям. Из этого можно сделать вывод, что организатор торгов специально не указал на факт наличия сооружений на указанном земельном участке, что в свою очередь запрещает его покупку через аукцион. В подтверждение своей позиции Заявитель прилагает сведения с публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте egrp365.org.

Третьим доводом Заявителя является то обстоятельство, что организатор аукциона **не предоставил информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.** Из вида разрешенного использования земельного участка явно видно, что на нем предусматривается строительство зданий, сооружений.

Четвертым доводом жалобы заявитель указывает, что организатор торгов также **не указывает сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.**

Следующим **пятым доводом** настоящей жалобы является тот факт, что организатор аукциона должен был разместить протокол рассмотрения заявок в соответствии с п. 9 ст. 39.12 ЗК РФ не позднее, чем на следующий день после дня подписания протокола, следовательно – 25.04.2023, однако Управление разметило протокол 27.04.2023, однако это оказался **протокол другого аукциона и по иному предмету аукциона,** что, по мнению Заявителя, прямо нарушает и требования законодательства, и добросовестность в процессе проведения аукциона.

В **шестом доводе** Заявитель привел в качестве нарушения **отсутствие места жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного**

участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона в протоколе о результатах аукциона в нарушение требований **п. 15 ст. 39.12 ЗК РФ**.

На основании изложенного, Заявитель просит признать нарушением порядка организации и проведения торгов действия Управления земельно-имущественных отношений Администрации Комсомольского муниципального района Ивановской области; обязать организатора торгов внести изменения в аукционную документацию, не противоречащую действующему законодательству; признать торги по данным лотам недействительными; привлечь к административной ответственности виновных лиц; выдать обязательное для исполнения предписание организатору торгов.

Жалоба в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) принята к рассмотрению, информация о поступлении жалобы размещена на сайте Ивановского УФАС России.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управление уведомлением от 15.05.2023 №ЕЧ/1428/23 приостановило процедуру проведения торгов и заключения договора с победителем торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Рассмотрение жалобы назначено на 18 мая 2023 года в 10 часов 00 минут. О времени и месте рассмотрения жалобы лица были уведомлены путем направления уведомления о поступлении жалобы (от 15.05.2023 №ЕЧ/1428/23) посредством электронной почты.

17.05.2023 в адрес Ивановского УФАС России от Организатора торгов поступили письменные пояснения (вх. №1580-ЭП/23 от 17.05.2023), оформленные в виде письма №321 от 17.05.2023 с возражениями на доводы, изложенными в жалобе Заявителя, с приложением документов, подтверждающих правовую позицию.

В представленных возражениях Организатор торгов выразил несогласие с доводами жалобы Заявителя, просил в удовлетворении жалобы отказать по следующим основаниям.

XXXXX претендентом и участником данного аукциона не является. Запросов на разъяснение аукционной документации от XXXXX не поступали. Относительно первого довода жалобы Управление

поясняет, что «производственная деятельность» является более широким понятием вида разрешенного использования земельного участка и никак не вводит в заблуждение потенциальных участников аукциона и не ограничивает конкуренцию.

По факту следующего довода заявителя Организатор торгов пояснил, что земельный участок является свободным от третьих лиц, зданий и сооружений. Границы земельного участка отражены на публичной кадастровой карте неверно в результате сдвига его границ. В п. 4.2 извещения указывается, что осмотр земельного участка производится без взимания платы и обеспечивается Организатором аукциона во взаимодействии с претендентом в период заявочной кампании. Также по всем вопросам можно было получить консультацию по телефону, указанному в извещении, однако ХХХХХ для ее получения в Управление не обращался.

По третьему доводу жалобы Управление указывает на то, что вид разрешенного использования земельного участка определен в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки Комсомольского городского поселения Комсомольского муниципального района Ивановской области, которые находятся в открытом доступе. Учитывая вид разрешенного использования земельного участка «*легкая промышленность*» и его специфику, на момент подготовки аукционной документации невозможно предвидеть, будет ли на данном участке расположен объект капитального строительства или нет.

Относительно четвертого довода Управление поясняет, что все характеристики для капитального строительства указываются в ГПЗУ (градостроительный план земельного участка). Указанный документ не является обязательным для аукционной документации. ГПЗУ изготавливается по заявлению собственника земельного участка в целях строительства.

По доводу жалобы по факту размещения протокола рассмотрения заявок за пределами установленного законом срока, Организатор торгов указывает, что датой окончания приема заявок было 21.04.2023. Срок рассмотрения заявок на участие в аукционе не может превышать три рабочих дня с даты окончания срока приема документов. Управление рассмотрело заявки 24.04.2023 г., тем самым не нарушило указанные сроки. При формировании протокола была допущена опечатка в дате рассмотрения заявок «23.04.2023», этот день выпадал на воскресенье – нерабочий день. Так, протокол был

опубликован 25.04.2023, т.е. на следующий день после дня подписания протокола, тем самым Управлением установленные сроки нарушены не были. А протокол по предмету другого аукциона был размещен 27.04.2023 ошибочно и не отменял протокол от 25.04.2023.

Относительно отсутствия места жительства победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, Управление поясняет, что при подведении итогов аукциона на электронной площадке протокол формируется автоматически. Со стороны Управления протокол лишь проверялся и подписывался.

На основании изложенного Управление полагает, что доводы Заявителя не повлекли наступления негативных последствий и нарушений, связанных ограничением конкуренции. Торги были проведены в соответствии с действующим законодательством с участием трех претендентов, признав победителем участника, предложившего наибольшую сумму.

Заявитель на заседание Комиссии 18.05.2023 не явился, был уведомлен надлежащим образом. Иных ходатайств и дополнений от него в Ивановское УФАС России не поступало.

На заседании Комиссии 18.05.2023 представители Организатора торгов поддержали доводы, изложенные в письменных пояснениях исх. №321 от 17.05.2023.

Исследовав имеющиеся материалы жалобы, представленные доказательства, заслушав представителей Организатора торгов, Комиссия Ивановского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном [статьей 18.1](#) Закона о защите конкуренции, пришла к следующим выводам.

В соответствии со [статьей 18.1](#) Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной 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 подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате проведения торгов.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации.

27.03.2023 года Управлением на основании Распоряжения Управления земельно-имущественных отношений Администрации Комсомольского муниципального района Ивановской области №45 от 27.03.2023 «О проведении аукциона по продаже земельного участка» на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/>, и на сайте Росэлторг (ЕЭТП) было размещено извещение №21000020930000000032 о проведении электронного аукциона на заключение договора купли-продажи земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, категории «Земли населенных пунктов», с кадастровым номером 37:08:050204:383, площадью 714 кв.м, адрес: Ивановская область, Комсомольский район, г. Комсомольск, ул. Колганова, у дома 18, разрешенное использование: легкая промышленность.

Согласно информации, указанной на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/>, процедура №21000020930000000032:

Вид торгов:

Аренда и продажа земельных участков

Форма проведения:

Электронный аукцион

Наименование процедуры:

- договор купли-продажи земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, категории «Земли населенных пунктов», с кадастровым номером 37:08:050204:383, площадью 714 кв.м, адрес: Ивановская область, Комсомольский район, г. Комсомольск, ул. Колганова, у дома 18, разрешенное использование: легкая промышленность.

Электронная площадка:

АО «ЕЭТП»

Организатор торгов:

Управление земельно-имущественных отношений Администрации
Комсомольского муниципального района Ивановской области

Начальная цена - 57 441,30

Шаг аукциона - 1 723,24

Размер задатка - 11 488,26

Кадастровый номер земельного участка

37:08:050204:383

Площадь земельного участка

714 м²

Вид разрешённого использования земельного участка

Производственная деятельность

В соответствии с п. 4.1 извещения о проведении торгов по продаже земельного участка предмет аукциона: договор купли-продажи земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, категории «Земли населенных пунктов», с кадастровым номером 37:08:050204:383, площадью 714 кв.м, адрес: Ивановская область, Комсомольский район, город Комсомольск, ул. Колганова, у дома 18, *разрешенное использование: легкая промышленность*. Границы земельного участка установлены, ограничений использования нет.

Так, относительно **первого довода** жалобы Комиссия Ивановского УФАС России поясняет, что пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе, сведения о разрешенном использовании земельного участка.

Кроме того, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с пп. 5 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, не может быть предметом аукциона, если в отношении

земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона.

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

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

Правила землепользования и застройки согласно пункту 4 части 1 статьи 30 ГрК РФ разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков.

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

Согласно сведениям с сайта Публичной кадастровой карты России <https://egrp365.org/> земельный участок с кадастровым номером 37:08:050204:383 относится к категории земель: земли поселений (земли населенных пунктов), *разрешенное использование: легкая промышленность*. Также настоящие сведения подтверждаются представленной в адрес антимонопольного органа выпиской из ЕГРН на указанный земельный участок. Соответственно, продажа настоящего земельного участка согласно пп. 5 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ на аукционе не запрещается.

Извещение и приложенная к нему иная документация составлены с аналогичными данными, однако на сайтах ГИС Торги и Росэлторг в карточке процедуры в характеристиках имущества видом разрешённого использования земельного участка указана *"производственная деятельность"*.

В соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (Зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2020 № 61482) производственная деятельность (6.0) конкретизируется 12 видами разрешенного использования земельных участков, среди которых имеется и легкая промышленность (6.3). Следовательно, указание для вида разрешенного использования *"легкая промышленность"* на сайте проведения процедуры в разделе «Характеристики имущества» *"производственная деятельность"* не является грубым нарушением размещения информации по данным торгам и не могло ввести в заблуждение потенциальных участников аукциона, включая Заявителя, учитывая, что в извещении, проекте договора купли-продажи, а также в иной аукционной документации вид разрешенного использования спорного земельного участка конкретизирован и соответствует действительности.

Исходя из вышеизложенного, обстоятельства, изложенные в первом доводе жалобы не могли ограничить число реальных участников аукциона, а также не повлияли на неучастие Заявителя в указанных торгах, следовательно, Комиссия признает первый довод жалобы необоснованным.

По обстоятельствам **второго довода** жалобы Комиссия установила следующее. В соответствии с пп. 9, п. 8, ст. 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.

Как пояснили представители Организатора торгов на заседании Комиссии, границы данного земельного участка отражены на публичной кадастровой карте неверно в результате сдвига его границ. В п. 4.2 извещения указывается, что осмотр земельного участка производится без взимания платы и обеспечивается Организатором аукциона во взаимодействии с претендентом в период заявочной кампании. Однако ни Заявитель, ни иные лица не обращались в Управление с запросом для проведения осмотра земельного участка. Также представитель организатора торгов пояснила, что никаких наземных построек на земельном участке не имеется. Однако согласно сведениям выписки из ЕГРН в графе «Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости» указан кадастровый номер 37:08:050207:314. Согласно публичной кадастровой карте этот объект является сооружением, описываемым как — «Газоснабжение жилых домов № 36,38 по ул. Колганова в г. Комсомольск, № 2,10,11 по ул. Зеленая, № 3,4,5 ул. Зои Космодемьянской с. Новая Усадьба Комсомольского района Ивановской области».

Согласно части 4 статьи 39.36 ЗК РФ, в случае, если объекты, размещенные в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи, предназначены для подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предоставление гражданам, юридическим лицам земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых или под поверхностью которых размещены указанные объекты, не влечет за собой принудительные снос или демонтаж указанных объектов (за исключением случаев, если наличие указанных объектов приводит к невозможности использования земельных участков в соответствии с их разрешенным использованием).

Таким образом, сооружение, расположенное на данном земельном участке попадает под исключение, указанное в пп. 9, п. 8, ст. 39.11 ЗК РФ. Вместе с тем, иных обременений на земельном участке не установлено. Следовательно, отсутствие в извещении о проведении аукциона по рассматриваемому предмету информации о наличии на земельном участке сооружения для газоснабжения, не приводит к невозможности использования данного земельного участка в

соответствии с его разрешенным использованием, никак не повлияло бы на возможность для принятия участия Заявителем либо иными лицами в указанном аукционе и не свидетельствует об ограничении конкуренции на проведенных торгах.

Таким образом, Комиссия Ивановского УФАС России, приходит к выводу о необоснованности второго довода Заявителя.

Согласно **третьему доводу** жалобы Заявителя, Организатор торгов не предоставил информацию о возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения. По данному доводу Комиссия Ивановского УФАС России поясняет следующее. В соответствии с пп. 4 п. 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 было установлено ранее, земельный участок имеет вид разрешенного использования – легкая промышленность. Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков «легкая промышленность» имеет следующее описание: «размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)».

Таким образом, законодательством прямо предусмотрено для данного вида разрешенного использования земельного участка возможность строительства зданий, сооружений, из чего следует, что под исключение, указанное в пп. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ рассматриваемый земельный участок не попадает.

Комиссией Ивановского УФАС России установлен факт отсутствия информации в извещении о проведении аукциона [№21000020930000000032, лот №1](#), а также в иной аукционной документации информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального

строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Пояснения Организатора торгов о том, что на момент подготовки аукционной документации невозможно было предвидеть, будет ли на данном участке расположен объект капитального строительства или нет, поэтому он посчитал не целесообразным указание на этапе проведения аукциона данных сведений, Комиссией Ивановского УФАС России отклоняются ввиду следующего.

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, 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). Исходя из данной нормы извещение в обязательном порядке должны содержать соответствующие сведения при продаже земельного участка, видом разрешенного использования которого предусматривается строительство здания, сооружения, а отсутствие их в документации о проведении аукциона нарушает пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Исходя из изложенного, Управлением при проведении аукциона, нарушены подпункт 4 пункта 8, подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, в связи с чем Комиссия Ивановского УФАС России признает третий довод жалобы обоснованным.

Относительно **четвертого довода** жалобы о том, что в извещении о проведении аукциона отсутствуют какие-либо сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, Комиссия отмечает следующее. В соответствии с пп. 3 п. 8 ст. 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.

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

В извещении о проведении рассматриваемого аукциона отсутствуют какие-либо сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства на дату опубликования указанного извещения.

Данная информация является существенной и подлежит указанию в информационном сообщении о проводимом аукционе.

Так, в отсутствие установленных предельных параметров разрешенного строительства указанный земельный участок не может быть предметом аукциона. При указанных обстоятельствах Комиссией в действиях организатора торгов установлено нарушение подпункта 3 пункта 8, подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ. Следовательно, четвертый довод жалобы Комиссией также признан обоснованным.

Изучив последние два довода жалобы, Комиссия пришла к следующему выводу. Комиссией Ивановского УФАС России установлено, что заявитель не являлся участником обжалуемых им торгов.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба в антимонопольный орган может быть подана заинтересованными лицами, не подавшими заявки на участие в торгах, в случае, если обжалование связано с нарушением установленных нормативными правовыми актами порядка подачи заявок и такие нарушения могут ущемить и нарушают права и законные интересы заявителя, в частности препятствуют подачи им заявки на участие в торгах.

По смыслу приведенной нормы возможность подачи в антимонопольный орган жалобы определяется наличием реального нарушения или действительной угрозы правам или законным интересам заинтересованного лица, которые могут быть ущемлены или нарушены в результате несоблюдения порядка организации и проведения торгов.

Что касается доводов о нарушении порядка размещения протокола рассмотрения заявок, а также довода о содержании протокола подведения итогов, то в данном случае, с учетом того, что описываемые Заявителем обстоятельства никак не могли повлиять на возможность его участия или неучастия в данном аукционе, то указанные действия организатора торгов не могут быть обжалованы ХХХХХ А.В., поскольку это противоречит ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции. При размещении указанных протоколов права ХХХХХ А.В. либо иных лиц, не подавших заявки на участие в аукционе, но намеревавшихся это сделать при других обстоятельствах, не могли быть каким-либо образом нарушены, а также не могли способствовать ограничению конкуренции при проведении данной процедуры. Следовательно, Комиссия Ивановского УФАС России не уполномочена на рассмотрение пятого и шестого доводов жалобы ХХХХХ А.В. по существу.

Таким образом, изучив обстоятельства настоящей жалобы, позицию Организатора торгов, Комиссия Ивановского УФАС России установила, что при проведении электронного аукциона №21000020930000000032, лот №1 на заключение договора купли-продажи земельного участка категории «Земли населенных пунктов» с кадастровым номером 37:08:050204:383, площадью 714 кв.м, адрес: Ивановская область, Комсомольский район, город Комсомольск, ул. Колганова, у дома 18, Управлением земельно-имущественных отношений Администрации Комсомольского муниципального района Ивановской области были нарушены положения пп. 3 и 4 п. 8, пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, а именно, являясь организатором торгов, Управлением не соблюдены нормы земельного законодательства в части не указания в извещении о проведении аукциона сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. При этом норма закона требует обязательного наличия указанных сведений в извещении, в частности для вида разрешенного использования земельного участка «легкая промышленность».

Извещение о проведении открытого аукциона по своей правовой природе является публичной офертой, которая в силу части 2 статьи

437 Гражданского Кодекса Российской Федерации должна быть полной и безоговорочной и содержать все существенные условия, позволяющие сформировать свое предложение (акцепт) участнику торгов.

Неуказание обязательных сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не позволило Заявителю, а также иным потенциальным участникам данного аукциона сформировать свою заявку с учетом всех необходимых условий для осуществления дальнейшей деятельности на продаваемом земельном участке, следовательно в совершенных Управлением действиях имелась действительная угроза правам или законным интересам заинтересованного лица, которые могли быть ущемлены или нарушены в результате несоблюдения порядка организации и проведения торгов.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ХХХХХ А.В. на действия организатора торгов Управления земельно-имущественных отношений Администрации Комсомольского муниципального района Ивановской области при проведении торгов на заключение договора купли-продажи земельного участка категории «Земли населенных пунктов», с кадастровым номером 37:08:050204:383, площадью 714 кв.м, адрес: Ивановская область, Комсомольский район, город Комсомольск, ул. Колганова, у дома 18 (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru/> №21000020930000000032, лот №1) обоснованной в части третьего и четвертого довода.

2. Признать Организатора торгов – Управление земельно-имущественных отношений Администрации Комсомольского муниципального района Ивановской области нарушившим подпункты 3 и 4 пункта 8, подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации при проведении торгов на заключение договора купли-продажи земельного участка категории «Земли

населенных пунктов», с кадастровым номером 37:08:050204:383.

3. Выдать Организатору торгов - Управлению земельно-имущественных отношений Администрации Комсомольского муниципального района Ивановской области обязательное к исполнению предписание об аннулировании торгов на заключение договора купли-продажи земельного участка категории «Земли населенных пунктов», с кадастровым номером 37:08:050204:383.

4. Передать должностному лицу Ивановского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.