

**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

РЕШЕНИЕ № 035/01/18.1-548/2023

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 № 3831-ЭП/23 от 24.07.2023) <...> (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 в силу следующих обстоятельств:

1. наличие на территории земельного участка здания (строения), на которое отсутствует указание в извещении;
2. отсутствие в извещении информации о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства;
3. в аукционной документации указана противоречивая информация о виде разрешенного использования земельного участка;
4. в извещении неправомерно установлено требование о представлении юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями на участие в торгах документов, не предусмотренных земельным законодательством;
5. в извещении отсутствует информация об установленных в соответствии со статьей 56 ЗК РФ ограничениях;
6. в протоколе рассмотрения заявок на участие в аукционе не указана информация о датах подачи заявок, внесенных задатках.

В соответствии с уведомлением Управления от 26.07.2023 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.

Пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлен перечень сведений, который должен быть указан в извещении о проведении аукциона, включающий в том числе 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).

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,

осуществляющем 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 «Нефтегазкомплектмонтаж» 16.12.2010 был заключен договор аренды земельного участка (соглашением от 01.07.2019 осуществлена замена арендатора на ООО «ГазЭнергоСервис-Урал»). На земельном участке расположены временные (нестационарные) объекты (вагончики для хранения), не демонтированные на настоящий момент прежним арендатором.

Постановлением Правительства Вологодской области от 16.05.2022 № 599 утверждены правила землепользования и застройки муниципального образования Нюксенское Нюксенского муниципального района Вологодской области. Данными Правилами определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Нормативный правовой акт опубликован в установленном законом порядке.

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

На участие в торгах поступило 13 заявок, в том числе Заявителя. Запросов о разъяснении положений извещения Организатору торгов не поступало. Сведений, указывающих на то, что отсутствие в извещении прямой информации о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, препятствовала подачи заявок на участие в аукционе, не представлено. Кроме того, из установленного вида разрешенного использования земельного участка однозначно не следует, что указанные объекты назначения являются объектами капитального строительства.

В извещении указано, что обременения и ограничения в использовании земельного участка устанавливаются в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости.

В извещении об аукционе на официальном сайте торгов имеется раздел «Сведения из ЕГРН» (переход по ссылке «Посмотреть сведения из ЕГРН»), в котором указаны сведения об ограничениях прав на земельный участок, предусмотренных статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации \ с 2020-05-22.

Запросов на получении более подробной информации об установленных ограничениях прав на земельный участок Организатору торгов не поступало. Извещением предусмотрена возможность заинтересованным лицам и претендентам ознакомиться с сопутствующей документацией у Организатора аукциона. Заявителем такая возможность не реализована.

Сведений, свидетельствующих об ограничении доступа к информации со стороны Организатора торгов, создания препятствий для подачи заявок на участие в аукционе, не представлено.

В извещении на электронной торговой площадке и на официальном сайте торгов в описании лота указан вид разрешенного использования земельного участка – объекты складского назначения различного профиля, объекты бытового назначения. В дополнительной строке «Характеристики лота» на официальном сайте торгов вид разрешенного использования земельного участка отражен кратко «Склад».

Запросов о разъяснении вида разрешенного использования земельного участка Организатору торгов не поступало. Сведений, свидетельствующих о введении участников торгов в заблуждение относительно вида разрешенного использования земельного участка, не представлено.

При проведении торгов составлены протокол о признании претендентов участниками от 18.07.2023, протокол подведения итогов от 21.07.2023.

Разделом 10 Регламента размещения процедур по продаже и аренде государственного или муниципального имущества с использованием электронной площадки «Приватизация и аренда имущества» акционерного общества «Единая электронная торговая площадка» предусмотрена возможность формирования протокола определения Участников средствами АС Оператора.

Представитель Организатора торгов на заседании Комиссии пояснил, что техническая возможность редактирования протокола у него отсутствует.

Таким образом, протоколы, составляемые в ходе проведения торгов, формируются торговой площадкой, которая обеспечивает их направление всем участникам, допущенным и не допущенным к процедуре торгов.

В соответствии с Регламентом задаток на участие в аукционе вносится на лицевой счет участника, открытый на торговой площадке. При отсутствии задатка на счете, подача заявки невозможна. При рассмотрении заявок формируется выписка со счетов претендентов, подтверждающая факт поступления задатка. С учетом этого, подача заявки претендентом является подтверждением сведений о внесении задатка в установленный срок.

Заявки направляются на рассмотрение торговой площадкой Организатору торгов при условии их поступления в установленный для подачи заявок срок.

При данных обстоятельствах, Организатором торгов не допущено нарушение требований действующего законодательства, которые повлекли ограничение прав участников аукциона.

Ввиду вышеизложенного, однозначных оснований для признания указанных доводов жалобы обоснованными 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.

Довод Заявителя в данной части является обоснованным.

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) обоснованной.
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:

О.Н.
Сучков

Е.А.

