

**Муниципальное образование**

**«Октябрьский наслег» Нюрбинского района РС (Я)**

\*\*\*

678472, Респ. Саха, Нюрбинский м.р-н, с.п.

Октябрьский наслег, с. Антоновка, ул. Кирова, д. 27, к. 1

E-mail: \*\*\*

**ООО «Союзный контрактный оператор»**

\*\*\*

129226, г. Москва вн.тер.г.Муниципальный округ Ростокино,

Пр-кт Мира, д. 131. Помещ 3/1 офис 39

e-mail: \*\*\*

**РЕШЕНИЕ**

**по результатам рассмотрения жалобы № 014/10/18.1-176/2024**

г. Якутск

«19» февраля 2024 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

\*\*\* – временно исполняющего обязанности руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председателя Комиссии;

\*\*\* – старшего государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Якутского УФАС России, члена комиссии;

\*\*\* – ведущего специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Якутского УФАС России, члена комиссии.

При участии в дистанционном режиме посредством интернет-видеоконференции:

\*\*\* – представителя Администрации муниципального образования «Октябрьский наслег» Нюрбинского района Республики Саха (Якутия) по доверенности №б/н от 16.02.2024 г.,

в отсутствие представителя Заявителя, надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения дела,

рассмотрев жалобу №014/10/18.1-176/2024 ООО «Союзный контрактный оператор» на действия (бездействие) Администрации муниципального образования «Октябрьский наслег» Нюрбинского района Республики Саха (Якутия) при организации электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования «Спорт», площадью 55243 кв.м., расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), Нюрбинский район, с.Антоновка (извещение № 22000051910000000011), на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<https://torgi.gov.ru>) (далее – аукцион),

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) (далее – Якутское УФАС России) 12 февраля 2024 года поступила жалоба ООО «Союзный контрактный оператор» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации муниципального образования «Октябрьский наслег» Нюрбинского района Республики Саха (Якутия) (далее – Заказчик) при организации электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, с видом разрешенного использования «Спорт», площадью 55243 кв.м., расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), Нюрбинский район, с.Антоновка (извещение №22000051910000000011, на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru>), в которой содержится следующее.

Доводы жалобы:

*«Согласно классификации разрешенного использования земельных участков, закрепленной Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", предусмотрено:*

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Спортивные базы	Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц	5.1.7

*Исходя из установленного Продавцом вида разрешенного использования земельного участка «Строительная промышленность» совершенно очевидно вытекает, что земельный участок сдается в аренду для размещения (строительства)*

на нем отдельно стоящего или пристроенного надземного и/или подземного здания (объекта капитального строительства).

В таком случае Продавец должен в своем извещении предусмотреть размещение информации, обязательной для муниципальных земельных участков, сдаваемых в аренду под размещение объектов капитального строительства.

В этой связи пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что Извещение о проведении аукциона на аренду земельного участка должно содержать следующие сведения:

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 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).

1. Пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что Извещение о проведении аукциона на аренду земельного участка должно содержать следующие сведения:

4) ... 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), ...

В свою очередь, указанные параметры урегулированы Градостроительным кодексом Российской Федерации, а именно:

"Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2024)

Статья 38. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

Как видно из опубликованного извещения Продавца, характеристики разрешенного к строительству на земельном участке здания (сооружения), например, такие как этажность, допустимая высота, отступы от границ участка и т.п., в названном извещении полностью отсутствуют.

То есть, по сути, я не только не могу определить, что именно я могу построить на данном земельном участке – какое именно здание, но и не могу определить в каких именно технических параметрах я могу такое здание построить.

2. Пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что Извещение о проведении аукциона на аренду земельного участка должно содержать следующие сведения:

4) ... 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 6 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" дается следующее понятие:

б) здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;

К сетям инженерно-технического обеспечения относятся:

**Электроснабжение.** Одна из основных ИС, оборудование которой предусматривается на любом объекте. Здание оснащается вводом от внешней электросети, защитным и распределительным оборудованием. Для передачи электроэнергии потребителям монтируется проводка. Система должна отвечать нормам электробезопасности и пожарной безопасности. Параметры оборудования и кабеля рассчитываются в зависимости от рабочей нагрузки.

**Отопление.** Бывают централизованные или автономные системы. Для первого типа предусматривается подключение к внешней сети теплоснабжения, монтаж стояков, трубной разводки и подключение радиаторов. Автономные системы комплектуются

собственным котельным, насосным оборудованием.

**Водоснабжение.** Трубопроводные сети подачи холодной и горячей воды потребителям. В высотных домах может предусматриваться оснащение водопроводов ХВС и ГВС повышающими насосами для обеспечения стабильного давления на всех этажах. Дополнительно здания оснащаются системой пожаротушения. Это специальный трубопровод с постоянно поддерживаемым давлением воды для тушения пожаров.

**Канализация (водоотведение).** Система безнапорных трубопроводов для отведения бытовых или промышленных стоков. В каждую квартиру или другое обслуживаемое помещение заводится стояк к которому подключаются сантехнические приборы. Стояки выводятся на коллектор, расположенный в подвале здания, который направляет стоки во внешнюю канализационную систему.

**Вентиляция и кондиционирование.** Система вентиляции обеспечивает подачу в помещения свежего воздуха, отведение в атмосферу отработанных воздушных масс. Система централизованного кондиционирования обеспечивает охлаждение или подогрев воздуха с распределением его по помещениям.

**Газоснабжение.** Обеспечивает подачу, распределение бытового природного газа для приготовления еды, организации автономного отопления, горячего водоснабжения.

**Слаботочные сети.** Кабельные линии с малым рабочим напряжением – связь, телефония, интернет, СКУД, другие системы, необходимые для оснащения современного здания.

Иные сети инженерно-технического обеспечения.

О

днако, в Извещении Продавца содержится следующая информация о сетях:

Соответственно, без указания в Извещении и в проекте договора аренды земельного участка под строительство наличия или отсутствия возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения по каждому виду сетей невозможно, по сути, определить потенциал использования предлагаемого участка.

Таким образом, опубликованное Продавцом информационное сообщение о продаже права аренды на земельный участок грубо нарушает требования Земельного кодекса и иных нормативных правовых актов РФ к организации и проведению данного вида торгов муниципального имущества.

Очевидно, что выставляя на торги годовую арендную плату земельного участка, Продавец обязан предоставить необходимый набор требований к будущему зданию, возводимому на таком участке, для того, чтобы потенциальный покупатель смог определить приемлемость и ценность данного земельного участка под свои нужды.

Именно такой смысл и заложен в пункте 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

*В противном случае потенциальный покупатель не имеет возможность подать квалифицированную заявку на участие в торгах, поскольку не обладает необходимой информацией о параметрах и характеристиках приобретаемого объекта продажи, что, в свою очередь, противоречит требованиям Закона № 135-ФЗ и ограничивает конкуренцию.»*

*ПРОШУ:*

- 1. Провести внеплановую проверку действий продавца муниципального имущества Администрации муниципального образования «Октябрьский наслег» Нюрбинского района Республики Саха (Якутия) при осуществлении продажи муниципального имущества извещение в ГИС.ТОРГИ № 22000051910000000011.*
- 2. В ходе проведения внеплановой проверки проверить соблюдение сроков проведения процедуры продажи муниципального имущества.*
- 3. Приостановить обжалуемые торги.*
- 4. Признать Жалобу ООО «СОЮЗКОНТРАКТ» обоснованной.*
- 5. Выдать продавцу муниципального имущества обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений действующего законодательства.*

Комиссия Якутского УФАС России отмечает, что Заявителем в жалобе неоднократно указывается «продажа», в то время как предметом аукциона является заключение договора аренды земельного участка.

Аукцион в электронной форме проводился на основании распоряжения Главы Администрации муниципального образования «Октябрьский наслег» Нюрбинского района Республики Саха (Якутия) №03-р от 12 января 2024 года, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Организатор аукциона: Администрация муниципального образования «Октябрьский наслег» Нюрбинского района Республики Саха (Якутия).

Способ проведения закупки: открытый аукцион в электронной форме.

Предмет договора: Аренда земельного участка с видом разрешённого использования «Спорт», площадью 55243 кв.м., расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), Нюрбинский район, с. Антоновка.

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: не требуется.

15.01.2024 г. на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/> было размещено извещение №22000051910000000011.

*Согласно извещению:*

Прием заявок с 15.01.2024 года, ежедневно (кроме выходных и праздничных дней), с 09:00 до 18:00, срок окончания приема заявок 13.02.2024 года в 09 ч.00 мин. \*Здесь и далее указано местное время.

Признание претендентов участниками аукциона 14.01.2024 г. в 10 ч.00 мин.

Согласно извещения аукцион был назначен на 15.01.2024 г. в 10 ч. 00 мин.,

Место приёма Заявок на участие в аукционе - электронная площадка АО «Сбербанк-АСТ».

Место проведения аукциона: электронная площадка <https://utp.sberbank-ast.ru/>  
Дата и время проведения аукциона на площадке: 14.02.2024 года в 17:00 (МСК).

12.02.2024 г. в Якутское УФАС России поступила жалоба ООО «Союзный контрактный оператор» (вх. № 1677-ЭП/24) на действия (бездействие) Администрации муниципального образования «Октябрьский наслег» Нюрбинского района Республики Саха (Якутия).

13.02.2024 г. Якутским УФАС России в адрес Заявителя, Организатора торгов и электронной торговой площадки направлено уведомление о поступлении жалобы №014/10/18.1-176/2024.

14.02.2024 г. на сайте <https://utp.sberbank-ast.ru/> размещен Протокол об определении участников №1 от 14.02.2024 г., согласно которому на участие в аукционе поступило 7 заявок, допущено – 6 заявок. **Заявителем заявка на участие в аукционе не подавалась.**

14.02.2024 г. в Якутское УФАС России от Организатора торгов поступили пояснения на жалобу, а также запрашиваемые документы (вх. 1793-ЭП/24 от 14.02.2024 г.).

15.02.2024 г. на сайте <https://utp.sberbank-ast.ru/> размещен Протокол итогов №02 от 15.02.2024 г. Торги признаны несостоявшимися.

19.02.2024 г. в 14 ч. 20 мин. Поступило ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствие представителей ООО «Союзный контрактный оператор» (вх.№1996-ЭП/24 от 19.02.2024 г.)

19.02.2024 г. в 16 ч. 00 мин. рассмотрена жалоба, по существу.

Сроки подачи жалобы соблюдены, жалоба рассмотрена в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с правилами статьи 18.1 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, Организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также в иных случаях.

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица,

Организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

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

Порядок подготовки, организации и проведения аукционов на право заключения договора аренды земельного участка установлен статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Ввиду того, что обжалуемые действия Организатора торгов относятся к порядку размещения информации, то такие действия Организатора торгов подлежат рассмотрению в соответствии с требованиями части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

1. Согласно доводам жалобы, Заявитель указывает, что исходя из установленного Продавцом вида разрешённого использования земельного участка «Строительная промышленность», в опубликованном извещении не представлена информация по характеристикам разрешенного к строительству на земельном участке здания (сооружения), его этажность, допустимая высота, отступы от границ участка и т.п.

Таким образом, по мнению Заявителя в нарушение пункта 4 части 21 статьи 39.11. Земельного кодекса Российской Федерации Организатор торгов в опубликованном извещении не представил сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешённого использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

По доводам Заявителя Организатор торгов, в своих пояснениях указал, что изначально на данном земельном участке с кадастром номером 14:21:130002:4480 планируется размещение под объект «Автодром», согласно классификатору видов разрешённого использования земельного участка, утвержденный приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. №П/0412, отсутствует вид разрешенного использования земельного участка под «Автодром», в связи с этим администрацией установлен вид



разрешенного использования земельного участка с наименованием «Спорт», который включает в себя описание вида разрешенного использования:

Приложение к приказу от 10.11.2020 г. №П/0412

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7	5.1
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	5.1.1
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3
Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, <b>автодромы</b> , мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	5.1.4
Водный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	5.1.5
Авиационный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	5.1.6
Спортивные базы	Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц	5.1.7

Также Организатор торгов указал, что на основании установленного вида

разрешенного использования земельного участка под «Спорт» подразумевается о том, что на данном земельном участке, если не предусматривается строительство капитального строения, включение сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) **не требуется**.

Изучив представленные сторонами доказательства и документы, имеющие отношение к содержанию жалобы, Комиссия приходит к следующим выводам.

Порядок организации и проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка определен нормами ЗК РФ.

Согласно пункта 1 статьи 39.1. ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Согласно части 21 статьи 39.11 ЗК РФ перечислены обязательные требования к содержанию извещения о проведении аукциона.

Согласно пункту 4 части 21 39.11 ЗК РФ извещение должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, *а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения)*, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены нормами части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя: 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь; 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест

допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений; 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

По пунктам 10, 10.2 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлен, что: 10) объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие); 10.2) некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).

Таким образом, из совокупности приведенных норм Земельного кодекса и Градостроительного кодекса следует, что параметры разрешенного строительства устанавливаются применительно к объектам капитального строительства.

Согласно пункту 2 статьи 7 ЗК РФ земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

На основании выписки из ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 14:21:130002:4480 установлен вид земельного участка «Землепользование», разрешенное использование земельного участка «Спорт», сведения о расположении земельного участка в границах зон, территорий «Участок расположен полностью или частично в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия».

В соответствии с приказом Росреестра от 10.11.2020 г. №П/0412 (ред. от 23.06.2022 г.) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» вид разрешенного использования земельного участка «Спорт» включает в себя содержание данного вида с кодами 5.1.1 - 5.1.7., согласно которому не установлено право капитального строительства зданий, сооружений и т.п.

Согласно доводам Заявителя Организатор торгов установил вид разрешенного использования земельного участка «Строительная промышленность», Комиссия Якутского УФАС России проанализировав представленные материалы пришла к

выводу, что при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка был установлен вид разрешённого использования «Спорт», таким образом, доводы Заявителя не нашли своего подтверждения.

С учетом вышеизложенного, Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу, что неуказание сведений в извещении в отношении земельного участка, с разрешенным видом использования земельного участка, не предусматривающего возможность капитального строительства зданий, сооружений не является нарушением подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11. Земельного кодекса.

***Довод жалобы признан необоснованным.***

2. По второму доводу жалобы, Заявитель указывает, что Организатор торгов не указал в Извещении и в проекте договора аренды земельного участка под строительство наличия или отсутствия возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения по каждому виду сетей.

По доводам Заявителя Организатор торгов, в своих пояснениях указал, что изначально на данном земельном участке с кадастром номером 14:21:130002:4480 планируется размещение под объект «Автодром», согласно классификатору видов разрешённого использования земельного участка, утвержденный приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. №П/0412, отсутствует вид разрешенного использования земельного участка под «Автодром», в связи с этим администрацией установлен вид разрешенного использования земельного участка с наименованием «Спорт».

Руководствуясь, пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ установлено, что если основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство капитального строения, сооружения, сведения о возможности подключения (технологическое присоединение) к электрическим сетям не требуется. Также подключение к данному земельному участку сведения о возможности подключения к следующим инженерно-техническим сооружениям: теплоснабжение, водоснабжение, канализации, вентиляции и кондиционирование, газоснабжение, слаботочные сети, не требуется в связи с отсутствием вышеуказанных инженерно-технических сооружений.

Изучив представленные сторонами доказательства и документы, имеющие отношение к содержанию жалобы, Комиссия приходит к следующим выводам.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 8 статьи 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.

Согласно подпункту 4 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления

и подготовка к проведению аукциона осуществляются, в том числе: получением информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Как ранее было установлено Комиссией Якутского УФАС России, земельный участок имеет вид разрешенного использования «Спорт», который не предусматривает право капитального строительства, в связи с чем, на такой участок не распространяется положения, установленные подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ, а такая информация не подлежит указанию в извещении в соответствии с требованиями подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11. ЗК РФ.

Таким образом, Комиссией Якутского УФАС России приходит к выводу, что неуказание сведений в извещении в отношении земельного участка, с разрешенным видом использования земельного участка, не предусматривающего возможность капитального строительства зданий, сооружений не является нарушением подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11. Земельного кодекса.

***Довод жалобы признан необоснованным.***

3. По доводам Заявителя в части проверки соблюдения сроков проведения процедуры, установлено следующее.

Организатором торгов в извещении о проведении электронного аукциона №22000051910000000011, установлена, дата и время начала подачи заявок 15 января 2024 г. 9 ч. 00 мин (местное время), и окончания срока подачи заявок 13 февраля 2024 в 09 ч. 00 мин (местное время), признание претендентов участниками аукциона 14 января 2024 г. 10 ч.00 мин. (местное время), дата и время проведения аукциона 15 января 2024 г. в 10 ч. 00 мин. (местное время). Прием заявок на участие в открытом аукционе в электронной форме осуществляется оператором электронной площадки по адресу: <https://utp.sberbank-ast.ru/>

Согласно извещению аукцион должен был состояться 15 января 2024 года в 10 ч. 00 мин.

Вместе с тем, на сайте:

- <https://torgi.gov.ru/> установлена Дата и время начала проведения аукциона 15.02.2024 г. в 00 ч.00 мин (МСК +7) Организатор торгов указывает местное время, вместе с тем, часовой пояс Республики Саха (Якутия) расположен в часовой зоне МСК+6.

- <https://utp.sberbank-ast.ru/> Дата и время проведения аукциона: 14.02.2024 года в 17:00 (МСК) (время местное 23 ч. 00 мин.)

Из пояснений Организатора торгов следует, что в извещении и на сайте <https://torgi.gov.ru/> допущена техническая ошибка, на сайте электронной торговой площадки время указано корректно.

Тем самым, в извещении, на официальном сайте торгов ненадлежащим образом установлено время проведения аукциона, что не соответствует времени, указанному на сайте электронной торговой площадки.

14.02.2024 г. на сайте <https://torgi.gov.ru/new/> размещен Протокол об определении участников №1 от 14.02.2024 г., согласно которому на участие в аукционе поступило 7 заявок, допущено – 6 заявок. **Заявителем заявка на участие в аукционе не подавалась.**

15.02.2024 г. на сайте <https://utp.sberbank-ast.ru/> размещен Протокол итогов №02 от 15.02.2024 г.

Согласно Протоколу об итогах №02 от 15.02.2024 г. допущенные участники своих ценовых предложений не заявили, что свидетельствует об отсутствии у них намерений заключать контракт по итогам проведенной закупки, либо Организатором торгов допущено введение потенциальных участников торгов в заблуждение относительно времени проведения аукциона.

Порядок организации и проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка определен нормами ЗК РФ.

По общему правилу, установленному в пункте 1 статьи 39.6 ЗК РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона в электронной форме.

В силу пункта 4 статьи 39.13 ЗК РФ порядок проведения аукциона в электронной форме устанавливается федеральным законом, проведение такого аукциона регулируется с учетом требований, установленных статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 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.

В силу подпункта 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона.

На основании изложенного следует, что извещение о проведении электронного аукциона формируется непосредственно Организатором торгов как на официальном сайте <https://torgi.gov.ru>, так на электронной площадке посредством интерфейса электронной подписи.

При таких обстоятельствах, размещение на официальном сайте ГИС Торги [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) сведений о времени и дате проведения электронного аукциона №22000051910000000011, отличных от информации, указанной на электронной торговой площадке – АО «Сбербанк-АСТ» <https://utp.sberbank-ast.ru/> и в извещении о проведении аукциона вводит в заблуждение потенциальных участников аукциона, является нарушением подпункта 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

На основании вышеизложенного, Комиссия Якутского УФАС России приходит к

выводу, что Организатором торгов допущено нарушение в части несоответствия в указании времени и даты проведения аукциона, а также времени признания претендентов участниками аукциона в извещении о проведении аукциона в электронной форме, в сведениях на сайте ГИС-Торги и на сайте оператора электронной торговой площадки. Данные действия нарушают требование пункта 18, подпункта 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Таким образом, Организатор торгов в лице Администрации муниципального образования «Октябрьский наслег» Нюрбинского района Республики Саха (Якутия), при организации электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 14:21:130002:4480, с видом разрешённого использования «Спорт», площадью 55243 кв.м., расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), Нюрбинский район, с.Антоновка (извещение № 22000051910000000011), нарушил требования пункта 18, подпункта 3 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

***Довод Комиссией Якутского УФАС России признан обоснованным.***

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия)

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Союзный контрактный оператор» (129226, г. Москва вн.тер.г.Муниципальный округ Ростокино, Пр-кт Мира, д. 131. Помещ 3/1 офис 39) на действия (бездействие) Администрации муниципального образования «Октябрьский наслег» Нюрбинского района Республики Саха (Якутия) (678472, Респ. Саха, Нюрбинский м.р-н, с.п. Октябрьский наслег, с. Антоновка, ул. Кирова, д. 27, к. 1) при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с видом разрешённого использования «Спорт», площадью 55243 кв.м., расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), Нюрбинский район, с.Антоновка (извещение № 22000051910000000011), на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru>) – **обоснованной**.

2. Признать Организатора торгов в лице Администрации муниципального образования «Октябрьский наслег» Нюрбинского района Республики Саха (Якутия) нарушившим требования пункта 18, подпункта 3 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать Организатору торгов в лице Администрации муниципального образования «Октябрьский наслег» Нюрбинского района Республики Саха (Якутия) обязательное для исполнения предписание для устранения выявленных нарушений.

4. Передать материалы рассмотрения жалобы должностному лицу Якутского УФАС

России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

*Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.*