

РЕШЕНИЕ

по жалобе №014/10/18.1-1068/2022

г. Якутск

«01» августа 2022 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;

*** – главного государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии;

*** – главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии.

При участии в дистанционном режиме посредством интернет-видеоконференции:

*** – представителя Министерства имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия) по доверенности №101/012 от 27.07.2022.

В отсутствие заявителя/представителя заявителя, уведомленного надлежащим образом.

Рассмотрев жалобу №014/10/18.1-1068/2022 *** (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Министерства имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия) (далее – организатор торгов, МИЗО РС (Я)) при организации и проведении открытого аукциона в электронной форме,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) (далее – Якутское УФАС России) 22 июля 2022 года поступила жалоба *** на действия (бездействие) Министерства имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия) при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды на земельный участок, находящийся в собственности Республики Саха (Якутия), включенного в перечень государственного имущества Республики Саха (Якутия), предназначенного для предоставления в аренду СМСП (извещение № 22000036640000000002 на

Официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет ([https://torgi.gov.ru.](https://torgi.gov.ru)), в которой содержится следующее.

Доводы жалобы:

« Обжалуемые действия Организатор торгов: условия документации об аукционе нарушают порядок размещения информации о проведении торгов, порядок подачи заявок на участие в торгах, установленный ст. 39.11., 39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации, Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее Правила №67, Приказ №67).

24.06.2022 года на сайте www.torgi.gov.ru Организатором торгов было опубликовано извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды государственного имущества Республики Саха (Якутия) - Земельный участок по адресу: Российская Федерация,

Республика Саха (Якутия), г Якутск, мкр. Птицефабрика кадастровый номер: 14:36:106095:207, площадь земельного участка: 20 803 кв. м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: Для размещения производственной базы.

Вместе с тем, Документация о проведении аукциона на право заключения договора аренды государственного имущества Республики Саха (Якутия), являющегося приложением к Распоряжению Министерства имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия) от «16» июня 2022 года № Р-1630 (далее документация об аукционе) нарушает порядок организации и проведения торгов, установленный законом, на основании следующего:

1. Согласно пункта 7.3. документации об аукционе, «Шаг аукциона» устанавливается в размере 3 % (трех процентов) начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в документации о проведении аукциона и составляет 13 431 рублей 85 коп.

В извещении аукциона сведения о «шаге аукциона» отсутствуют.

На электронной торговой площадке «шаг аукциона» указан **3,00** руб.

В соответствии с пунктом 18 статьи 39.11 Земельного кодекса 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.

Также, согласно подпункту 6 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о «шаге аукциона».

Таким образом, в нарушение пункта 18, пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, Организатор торгов допустил разночтения в указании сведений о «шаге аукциона», и уменьшил фактический шаг аукциона, по которому будет проводиться аукциона на электронной площадке.

2. В извещении отсутствуют обязательные сведения, предусмотренные законом.

Пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ определено содержание извещения.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

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.

Таким образом, организатором аукциона не были соблюдены требования подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации

3. Согласно части 22 статьи 39.11 ЗК РФ, обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Вместе с тем, в составе извещения о проведении аукциона, а также документации об аукционе, отсутствует проект договора аренды в качестве приложения.

4. Согласно пункта 1.5. документации об аукционе указано, что участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства и физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», имеющие право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 и статьи 14.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Согласно пункта 3.1. Документации об аукционе, заявка на участие в аукционе

(далее - заявка) должна содержать сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку:

фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона;

полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки (для юридических лиц), полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенную копию такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), копии документов, удостоверяющих личность (для иных физических лиц), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц), полученные не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона;

документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель). В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в конкурсе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в аукционе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица; копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц);

решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора является крупной сделкой;

заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об

административных правонарушениях;

Согласно пункта 3.2. Документации об аукционе, форма заявки на участие в аукционе содержится в Приложении 1 к документации об аукционе.

Согласно абзацу 3 части 10 статьи 39.11 ЗК РФ, участниками аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 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.

Частью 1.1. ст. 39.12 ЗК РФ установлено, что 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 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», 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 указанного Федерального закона.

Вместе с тем, в Извещении отсутствует информация, предусмотренная ч. 1.1 ст. 39.12 ЗК РФ. В форме заявки на участие также не предусмотрено декларирование участника о своем соответствии условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с частью 5 статьи 4 указанного Федерального закона.

5. Согласно пункта 1.11 документации об аукционе, Любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, организатору аукциона, либо в форме электронного документа оператору аукциона запрос о разъяснении положений документации об аукционе (далее - запрос).

За разъяснениями положений документации об аукционе можно обращаться по телефону: 8 (4112) 34-50-72 с 10 час. 00 мин. до 12 час. 30 мин. и с 14 час. 00 мин. до 18 час. 00 мин. с понедельника по пятницу (по местному времени).

В течение двух рабочих дней с даты поступления запроса организатор аукциона обязан направить в письменной форме или форме электронного документа лицу, направившему запрос, либо оператору аукциона, в случае, если запрос поступил в форме электронного документа оператору аукциона, разъяснения положений документации об аукционе, если указанный запрос поступил не позднее, чем за три

рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

01.07.2022 года Заявитель направил Организатору торгов запрос о разъяснении через форму сайта электронной торговой площадки следующего содержания:

«Согласно пункта 1.5. Документации, участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства и физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», имеющие право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 и статьи 14.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства. Однако в пункте 3.1.1. Документации отсутствует требование о представлении в составе заявки документа, подтверждающего статус субъекта малого и среднего предпринимательства и физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», имеющие право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 и статьи 14.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства. Каким образом будет проводиться проверка и отклонения (отказ в допуске) лиц, не соответствующих требованиям пункта 1.5. Документации?».

Разъяснение положений документации об аукционе, в части указанного запроса был предоставлен только 20.07.2022 года.

Таким образом, разъяснения положений документации об аукционе по запросу от 01.07.2022 года были предоставлены в нарушение сроков, установленных в пункте 1.11. документации об аукционе.

6. В пункте 2.2. документации об аукционе представлены описание и технические характеристики имущества, права на которые передаются по договору аренды (далее - имущество):

Лот. Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), г Якутск, мкр. Птицефабрика кадастровый номер: 14:36:106095:207, площадь земельного участка: 20 803 кв. м., Категория земель: земли населённых пунктов, Разрешенное использование: Для размещения производственной базы, кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: в пределах земельного участка расположен объект незавершенного строительства с кадастровым номером 14:36:106095:217.

Заявитель направил запрос о разъяснении положений документации от 27.06.2022 с вопросом следующего содержания:

«Прошу разъяснить по объекту незавершенного строительства, расположенному на

земельном участке, являющимся предметом аукциона, кто является правообладателем объекта с кадастровым номером 14:36:106095:217 и входит ли в стоимость аренды право пользования указанным имуществом?»

В ответ Организатор торгов дал следующее разъяснение:

«Согласно выписке из ЕГРН от 28.06.2022 № КУВИ-001/2022-105076744 на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 14:36:106095:217 зарегистрированные права отсутствуют. Начальная цена предмета аукциона установлена в размере ежегодной арендной платы за земельный участок в соответствии с пунктом 14 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.»

Согласно подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ одним из принципов земельного законодательства является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов недвижимости. Пунктом 1 ст. 271 ГК РФ, ст. 35 ЗК РФ установлено, что собственник объекта недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования этим земельным участком.

Согласно пункту 1 статьи 225 ГК РФ бесхозяйной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которую собственник отказался.

В постановлении Президиума ВАС РФ от 02.07.2013 № 1150/13 по делу 3 А76-24747/2011 в целях правильного применения указанной нормы было разъяснено, что отсутствие государственной регистрации права собственности общества или иного лица на спорный объект само по себе не может являться основанием для признания его бесхозяйным.

В соответствии с ч. 3 ст. 225 ГК РФ бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся.

По истечении года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет, орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь.

Таким образом, если вышеуказанные объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, не имеют собственника или их собственник не известен, то они должны быть поставлены на соответствующий учет.

В любом случае, Организатор не может проводить аукцион, так как земельные участки фактически не являются свободными, а сведения, содержащиеся в аукционной документации об этом, не соответствуют действительности.

В соответствии с подп. 8 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок не может быть предметом аукциона, если на нем расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим

лицам.

Аналогичный вывод содержится в Решении Якутского УФАС России от 05.06.2017 № 02-77/18.1-17.

Доводы Организатора торгов относительно того, что на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 14:36:106095:217 зарегистрированные права отсутствуют, противоречит смыслу императива, заложенного законодателем в подпункте 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, и, как следствие, влечет нарушение охраняемых законом прав, принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости.

7. Согласно пункта 7.2. документации об аукционе, аукцион проводится в соответствии с Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденными приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 № 67 (далее Правила №67).

Согласно подпункту 15 пункта 114 Правил №67 документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать дату, время, график проведения осмотра имущества, права на которое передаются по договору. Осмотр обеспечивает организатор аукциона или специализированная организация без взимания платы. Проведение такого осмотра осуществляется не реже, чем через каждые пять рабочих дней с даты размещения извещения о проведении аукциона на официальном сайте торгов, но не позднее чем за два рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

В нарушение подпункта 15 пункта 114 Правил №67, в документации об аукционе не предусмотрен порядок проведения осмотра земельного участка, передаваемого в аренду.

8. Согласно пункта 3 извещения и пункта 2.2. документации об аукционе, разрешенное использование земельного участка, являющегося предметом аукциона, указано как «Для размещения производственной базы».

Для принятия решения о проведении аукциона либо об отказе в его проведении уполномоченным органом в соответствии с подпунктом 9 пункта 4 статьи 39.11 ЗК РФ осуществляется проверка именно на наличие или отсутствие оснований, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи, согласно подпункта 5 которого земельный участок не может быть предметом аукциона, если разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона.

При этом подпунктом 4 пункта 21 статьи 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. В свою очередь, под разрешенным использованием земельного участка понимаются все

виды разрешенного использования, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в пределах границ которой он расположен (дела № № А60-10670/2017, А60-30216/2018, А60-46186/2018, А60-12538/2020, А60-20349/2020, Письмо ФАС России от 25.09.2020 № ИА/83159).

Согласно Решению Верховного Суда РФ от 21.03.2022 № АКПИ22-56 об отказе в удовлетворении заявления о признании недействующим письма ФАС России от 25.09.2020 № ИА/83159/20, Верховный Суд РФ указал, что письмо не содержит положений, устанавливающих предписания и правила, направленные на понуждение органов местного самоуправления к установлению нескольких основных видов разрешенного использования земельного участка, а содержит разъяснения относительно обязанности организатора торгов по указанию в извещении о проведении аукциона всех видов разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки, и не ограничивает полномочия собственника земельного участка и его прав по проведению аукциона и заключению по его итогам соответствующего договора.

Из содержания частей 2 и 6 статьи 30, части 1 статьи 34 и части 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации следует, что органом местного самоуправления в градостроительных регламентах, являющихся составной частью правил землепользования и застройки, самостоятельно устанавливается один или несколько видов разрешенного использования земельных участков.

Нормативным правовым актом Якутской городской Думы от 25 декабря 2013 г. № 169-НПА утверждены Правила землепользования и застройки городского округа «город Якутск» (далее также - Правила землепользования и застройки), которые включают карту градостроительного зонирования городского округа «город Якутск» (приложение 1).

Согласно сведений из геоинформационного портала город Якутска (<https://map.yakadm.ru/>), земельный участок с кадастровым номером 14:36:106095:207 подпадает под территориальную зону "С-2Б" - зону объектов агропромышленного комплекса.

Согласно части 3 ст. 43.5. Правил землепользования и застройки городского округа «город Якутск, в зоне «С-2Б» основными видами разрешенного использования являются:

Животноводство (1.7);

Скотоводство (1.8);

Звероводство (1.9);

Птицеводство (1.10);

Свиноводство (1.11);

Пчеловодство (1.12);

Рыбоводство (1.13);

Научное обеспечение сельского хозяйства (1.14);

Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18);

Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Коммунальное обслуживание (3.1).

Такой вид разрешенного использования как «Для размещения производственной базы» в указанной территориальной зоне отсутствует.

Таким образом, в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, организатором торгов в извещении о проведении аукциона не указаны все видов разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 14:36:106095:207, которые содержатся в правилах землепользования и застройки.

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. 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 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 проведения торгов.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», прошу:

- 1. Признать незаконными действия организатора торгов ГУП «РЦТИ» при организации и проведении торгов.*
- 2. выдать Организатору торгов, в результате действий которого нарушаются права и законные интересы участников аукциона, обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений путем внесения изменений в документацию о проведении открытого аукциона в электронной форме.*
- 3. Приостановить процедуру проведения аукциона и заключения договора до окончания рассмотрения настоящей жалобы.»*

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 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.

Таким образом, жалоба *** рассматривалась в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

На Официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru опубликовано извещение о проведении аукциона №22000036640000000002 – о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды на земельный участок, находящийся в собственности Республики Саха (Якутия), включенного в перечень государственного имущества Республики Саха (Якутия), предназначенного для предоставления в аренду СМСП в электронной форме (лот № 1).

Организатором торгов рассматриваемого открытого аукциона в электронной форме является Министерство имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия) (677000, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Аммосова, дом 8).

Наименование, место расположения, описание и технические характеристики государственного имущества, права на которое передаются по договору: Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, мкр. Птицефабрика кадастровый номер: 14:36:106095:207; Площадь земельного участка: 20 803 кв. м.; категория земель: земли населённых пунктов; разрешенное использование: для размещения производственной базы; кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: в пределах земельного участка расположен объект незавершенного строительства с кадастровым номером 14:36:106095:217.

Дата и время начала подачи заявок на участие: 23.06.2022 17:00 (время московское);

Дата и время окончания подачи заявок на участие: 22.07.2022 05:00 (время московское);

Дата и время рассмотрения заявок на участие (дата определения участников): 25.07.2022;

Дата и время начала торгов: 29.07.2022 03:00 (время московское).

22 июля 2022 года в Якутское УФАС России поступила жалоба*** на действия (бездействие) МИЗО РС (Я), жалобе присвоен №014/10/18.1-1068/2022 (вх. №120э от 22.07.2022).

22 июля 2022 года Заявителю и Организатору торгов направлено Уведомление о поступлении жалобы №014/10/18.1-1068/2022 и о приостановлении заключения договора до рассмотрения жалобы по существу (от 22.07.2022 исх. №02/2134).

28 июля 2022 года в адрес Якутского УФАС России от МИЗО РС (Я) поступили пояснения и мотивированное возражение по пунктам, изложенным в жалобе гр. *** с приложениями (вх. №5651э от 28.07.2022).

Согласно пояснениям и возражениям МИЗО РС (Я), пояснили что жалоба обоснована по пунктам 1,2,3,5,7 жалобы, пункт 8 жалобы частично обоснован, по пунктам 4 и 6 жалобы предоставили возражения.

Согласно части 16 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, рассмотрение жалобы по существу осуществляется комиссией антимонопольного органа. Неявка лиц, надлежащим образом уведомленных (уведомленных посредством направления антимонопольным органом уведомления, предусмотренного частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции) о времени и месте рассмотрения жалобы по существу, не является препятствием для такого рассмотрения.

Инструкция по подключению и использованию системы TrueConf была направлена вместе с Уведомлением о поступлении жалобы.

Заявлений о невозможности подключения к сеансу, а также возражений относительно рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи от заявителя, которому направлялось уведомление о принятии жалобы к рассмотрению в Якутское УФАС России, не поступало.

Учитывая, что заявитель надлежащим образом извещен о способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Якутского УФАС России считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в его отсутствие.

01 августа 2022 года в 15:00 состоялось рассмотрение жалобы, по существу.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, изучив имеющиеся доказательства и материалы жалобы, приходит к следующему.

Документация о проведении торгов на право заключения договора утверждена Распоряжением Министерства имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия) от 23.06.2022 №Р-1630 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды государственного имущества, включенного в перечень государственного имущества Республики Саха (Якутия), предназначенного для предоставления в аренду малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки

малого и среднего предпринимательства, и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (далее – Документация).

1. Согласно первому доводу жалобы, Организатор торгов допустил разночтения в указании сведений о «шаге аукциона», и уменьшил фактический шаг аукциона, по которому будет проводиться аукцион в электронной форме.

В соответствии с пунктом 18 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – 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.

Согласно подпункту 6 пункта 21 статьи 39.11. ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения о «шаге аукциона».

Извещением о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды государственного имущества Республики Саха (Якутия) (далее – Извещение о проведении аукциона) не установлен «шаг аукциона».

Пунктом 7.3. Документации «шаг аукциона» устанавливается в размере 3 % (трех процентов) начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в документации о проведении аукциона и составляет 13 431 рублей 85 коп.

На Официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет <https://torgi.gov.ru> по извещению № 22000036640000000002 установлен «шаг аукциона» в размере 3,00 рубля.

Таким образом, Комиссия Якутского УФАС России, приходит к выводу, что Организатором торгов в извещении о проведении аукциона не установлен «шаг аукциона», а на Официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» установил «шаг аукциона» менее чем 3% от начальной (минимальной) цены договора, что нарушает пункт 18, подпункт 6 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, а довод жалобы признает обоснованным.

2. Во втором доводе жалобы указано, что Организатором торгов не установлены обязательные сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации, в части возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11. ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, 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).

В силу подпункта 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, в том числе 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 пункту 2.2 Документации разрешенное использование имущества права, на которое передаются по договору: для размещения производственной базы.

Пунктом 4 Извещения о проведении аукциона установлено, что целевым назначением земельного участка является для размещения производственной базы.

Таким образом, Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу, что Организатором торгов Документацией и Извещением о проведении аукциона установлена возможность по строительству, зданий и сооружений, а требования подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11. ЗК РФ подлежали включению в извещение о проведении аукциона.

На основании вышеизложенного, Организатором торгов нарушен подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, а довод признан обоснованным.

3. Согласно третьему доводу жалобы, Организатор торгов не разместил проект договора аренды земельного участка.

В соответствии с пунктом 22 статьи 39.11. ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

На Официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет <https://torgi.gov.ru> по извещению № 22000036640000000002 размещены следующие документы:

- Извещение ЗУ;
- Приложение к распоряжению;
- Распоряжение МИЗО РС (Я) №Р-1630 от 23.06.2022;
- Выписка из ЕГРН по земельному участку, кадастровый номер: 14:36:106095:207;

- Выписка из ЕГРН на объект недвижимости находящемся на земельном участке, кадастровый номер объекта недвижимости: 14:36:106095:217.

Таким образом, Комиссия Якутского УФАС России, приходит к выводу, что Организатором торгов нарушено требование, установленное пунктом 22 статьи 39.11. Земельного кодекса Российской Федерации, а довод признает обоснованным.

4. В соответствии с четвертым доводом жалобы, в форме заявки на участие не предусмотрено декларирование участника о своем соответствии условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с частью 5 статьи 4 Федерального закона от 24.07.2007 года №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Абзацем 3 пункта 10 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что участниками аукциона 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 № 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.

Согласно пункту 1.5 Документации участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства и физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», имеющие право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 и статьи 14.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

В силу пунктов 1 и 1.1. статьи 39.12 ЗК РФ 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.

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 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», 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 указанного Федерального закона (пункт 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ).

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.

Согласно подпункту 3.1.1. пункта 3.1. Документации заявка на участие в аукционе (далее - заявка) должна содержать сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку:

- фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона;

- полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки (для юридических лиц), полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенную копию такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), копии документов, удостоверяющих личность (для иных физических лиц), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц), полученные не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона;

- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель). В случае если от имени

заявителя действует иное лицо, заявка на участие в конкурсе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в аукционе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

- копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц);

- решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора является крупной сделкой;

- заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Таким образом, Комиссией Якутского УФАС России в действиях Организатора торгов, выразившиеся в отсутствии требования Документации о необходимости предоставления декларации о принадлежности к субъектам малого и среднего предпринимательства, установлено нарушение порядка организации торгов, предусмотренного пунктом 1.1 статьи 39.12 Земельным кодексом Российской Федерации.

Якутское УФАС России, признает данный довод жалобы обоснованным.

5. Согласно пятому доводу жалобы разъяснения положений документации об аукционе по запросу заявителя были предоставлены по истечении срока, указанного в пункте 1.11 Документации.

Пунктом 1.11 Документации установлено, что любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, организатору аукциона, либо в форме электронного документа оператору аукциона запрос о разъяснении положений документации об аукционе (далее – запрос).

За разъяснениями положений документации об аукционе можно обращаться по телефону: 8 (4112) 34-50-72 с 10 час. 00 мин. до 12 час. 30 мин. и с 14 час. 00 мин. до 18 час. 00 мин. с понедельника по пятницу (по местному времени).

В течение двух рабочих дней с даты поступления запроса организатор аукциона обязан направить в письменной форме или форме электронного документа лицу, направившему запрос, либо оператору аукциона, в случае, если запрос поступил в форме электронного документа оператору аукциона, разъяснения положений

документации об аукционе, если указанный запрос поступил не позднее, чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

Организатор аукциона предоставляет участникам аукциона разъяснения положений документации об аукционе с 24.06.2022 по 18.07.2022.

В течение одного дня с даты направления разъяснения положений документации об аукционе по запросу заинтересованного лица такое разъяснение размещается организатором аукциона на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по электронному адресу www.torgi.gov.ru с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос.

Датой окончания подачи заявок на участие в аукционе согласно Документации 22.07.2022 05:00 (время московское);

Как указано Заявителем, запрос был направлен 01.07.2022, ответ от Организатора торгов поступил 20.07.2022.

Таким образом, запрос разъяснений положений документации об аукционе был направлен более чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, а ответ на запрос поступил после более чем двух рабочих дней с даты поступления запроса.

На основании вышеизложенного, Комиссия Якутского УФАС России, установила, что действия Организатора торгов не исполнили требование, установленное в пункте 1.11 Документации, а довод жалобы признает обоснованным.

6. Согласно шестому доводу жалобы, Организатор торгов в нарушение подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ выставил земельный участок находящийся в государственной собственности, который не может быть предметом аукциона.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 8 статьи 39.11. ЗК РФ, установлено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, в том числе, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 ЗК РФ, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

Согласно Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

от 28.06.2022 № КУВИ-001/2022-105076744, объект недвижимости с кадастровым номером 14:36:106095:217, находящийся в пределах земельного участка с кадастровым номером: 14:36:106095:207, сведения о собственнике отсутствуют.

Так объект незавершенного строительства, расположенный на территории земельного участка, являющегося предметом аукциона, является самовольной постройкой и не имеет собственника.

Из прямого толкования подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ, Комиссия Якутского УФАС России, приходит к выводу, что при наличии на земельном участке здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, принадлежащего гражданам или юридическим лицам, проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка было бы невозможным в силу требований пункта 8 части 8 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации.

На рассмотрение Комиссии Якутского УФАС заявителем не представлено документального подтверждения наличия на спорном земельном участке зданий, сооружений либо объектов незавершенного строительства, принадлежащих гражданам или юридическим лицам.

Таким образом, комиссия Якутского УФАС России, приходит к выводу, что в действиях Организатора торгов отсутствуют нарушения порядка подготовки и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности.

Учитывая изложенное, с учетом имеющихся в настоящее время документов и сведений, исходя из конкретных фактических обстоятельств рассматриваемой жалобы Комиссия признает данный довод жалобы необоснованным.

7. Согласно седьмому доводу жалобы, в Документации об аукционе не предусмотрен порядок проведения осмотра земельного участка, передаваемого в аренду, предусмотренного в подпункте 15 пункта 114 Приказа ФАС России от 10.02.2010 № 67 (далее – Приказ № 67).

Порядок подготовки и организации аукциона по аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определен в статье 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно преамбуле Приказа ФАС России № 67 указанные Правила проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества утверждены во исполнение статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

При этом в соответствии с частью 2 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции установлено, что указанный в части 1 статьи 17.1. Закона о защите конкуренции порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным

кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве.

Согласно статьям 39.3 и 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями. Статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации установлен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

Согласно Распоряжению Министерства имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия) от 23.06.2022 №Р-1630 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды государственного имущества, включенного в перечень государственного имущества Республики Саха (Якутия), предназначенного для предоставления в аренду малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства, и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», аукцион проводится в соответствии со статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

В связи с чем, нормы Приказа ФАС России № 67 при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды государственного имущества, включенного в перечень государственного имущества Республики Саха (Якутия), предназначенного для предоставления в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства, и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «налог на профессиональный доход», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, мкр. Птицефабрика, с разрешенным использованием производственная база, кадастровый номер 14:36:106095:207, площадью 20 803 кв. м. (извещение №22000036640000000002 лот №1) не подлежат применению.

Таким образом, довод жалобы является необоснованным.

8. В соответствии с восьмым доводом жалобы, Организатором торгов в извещении о проведении аукциона не указаны все виды разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 14:36:106095:207, которые содержатся в правилах землепользования и застройки.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 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, согласно подпункту 5 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации не может быть предметом аукциона,

если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование.

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 земельных участков.

Исходя из вышеизложенного, организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки.

Нормативным правовым актом Якутской городской Думы от 25 декабря 2013 г. №169-НПА утверждены Правила землепользования и застройки городского округа «город Якутск» (далее – Правила №169-НПА).

Постановлением Окружной администрации г. Якутска от 11.12.2015 № 321п «Об утверждении Стандарта открытости органов местного самоуправления городского округа «город Якутск» (вместе с «Планом основных мероприятий по реализации Стандарта открытости органов местного самоуправления городского округа «город Якутск» на 2016 - 2017 годы», «Положением о Комиссии по реализации Стандарта открытости органов местного самоуправления городского округа «город Якутск»), во исполнение Указа Главы Республики Саха (Якутия) от 8 ноября 2014 года № 143 «Об открытом государственном и муниципальном управлении» и рекомендаций Совета по местному самоуправлению при Главе Республики Саха (Якутия) утвержден Стандарт открытости органов местного самоуправления городского округа «город Якутск». (далее – Стандарт открытости).

Согласно подпункту 1.4.1. Стандарта открытости организацию и развитие работы сети порталов «Открытый Муниципалитет», геоинформационный портал города

Якутска по адресу <http://www.map.yakadm.ru> – является официальным сайтом, обеспечивающим раскрытие информации единого цифрового картографического ресурса территориального кадастра города Якутска (далее – Геопортал Якутск).

В соответствии с данными размещенными на сайте Геопортала Якутск, территория с кадастровым номером 14:36:106095:207 входит в зону «С-2Б».

Подпунктом 5 пункта 42.5 статьи 42 Правил №169-НПА Зона «С-2Б» это зона объектов агропромышленного комплекса.

Территориальная зона выделена в целях размещения объектов агропромышленного комплекса I и II классов опасности (свиноводческих комплексов и свиноферм, птицефабрик и птицеводческих ферм, комплексов и ферм крупного рогатого скота, открытых и закрытых хранилищ навоза и помета, складов для хранения ядохимикатов и пр.)

Подпунктом 3 пункта 43.5 статьи 43 3. установлено, что основными видами разрешенного использования в зоне «С-2Б» - зона объектов агропромышленного комплекса входят:

Животноводство (1.7);

Скотоводство (1.8);

Звероводство (1.9);

Птицеводство (1.10);

Свиноводство (1.11);

Пчеловодство (1.12);

Рыбоводство (1.13);

Научное обеспечение сельского хозяйства (1.14);

Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18);

Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0);

Коммунальное обслуживание.

Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 утверждены классификаторы видов разрешенного использования земельных участков.

Согласно пункту 2.2 Документации разрешенное использование имущества права, на которое передаются по договору: для размещения производственной базы.

Пунктом 3 Извещения о проведении аукциона установлено, разрешенным использованием земельного участка является: для размещения производственной базы.

Таким образом, Комиссия Якутского УФАС России, приходит к выводу, что

Извещение о проведении торгов утвержденное Организатором торгов во исполнение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ содержит не все сведения о разрешенном использовании земельного участка.

На основании вышеизложенного, в действиях Организатора торгов выявлены нарушения подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, в части указания сведений о всех видах разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером: 14:36:106095:207.

Таким образом, довод жалобы является обоснованным.

Исходя из вышеизложенного, Организатором торгов нарушены требования пункта 18, подпункты 4 и 6 пункта 21, пункт 22, статьи 39.11, пункта 1.1 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, а также пункта 1.11 Документации об аукционе на право заключения договора аренды земельного участка.

Согласно пункту 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

С учетом выявленных нарушений, Комиссия Якутского УФАС России, принимает решение о необходимости выдачи предписания об устранении нарушений действующего законодательства.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», на основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьи 23 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу *** на действия (бездействие) Министерства имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия) (ИНН 1435027592, КПП 143501001, ОГРН 1021401067995, юридический адрес: 677018, Республика Саха (Якутия), город Якутск, улица Аммосова, дом 8) при организации и проведении при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды на земельный участок, находящийся в собственности Республики Саха (Якутия), включенного в перечень государственного имущества Республики Саха (Якутия), предназначенного для предоставления в аренду СМСП (извещение № 22000036640000000002 на Официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет <https://torgi.gov.ru>), обоснованной;

2. Признать Министерство имущественных и земельных отношений Республики

Саха (Якутия) нарушившим часть 18, пункты 4 и 6 части 21, часть 22, статьи 39.11, часть 1.1 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

3. Выдать обязательное для исполнения предписание, для устранения выявленных нарушений;

4. Передать материалы дела должностному лицу Якутского УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена статьей 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.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:
