

**Администрация МР
«Усть-Янский улус (район)»**

Республики Саха (Якутия)

678540, р-н Усть-Янский,
поселок Депутатский,
мкр Арктика, дом 28
e-mail: mrkizo@ya.ru

ЭТП ООО «РТС-Тендер»

121151, г. Москва, наб. Тараса Шевченко,
д. 23А, 25 этаж, помещение 1
e-mail: ko@rts-tender.ru

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы № 014/10/18.1-478/2024

г. Якутск
2024 года

«18» апреля

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:

*** – 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), член 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 Администрации МР «Усть-Янский улус (район)» Республики Саха (Якутия) по доверенности № б/н от 17.04.2024;

*** – представителя Администрации МР «Усть-Янский улус (район)» Республики Саха (Якутия) по доверенности № б/н от 17.04.2024;

*** – представителя Администрации МР «Усть-Янский улус (район)» Республики Саха (Якутия) по доверенности № б/н от 17.04.2024.

Заявитель направил ходатайство от 10.04.2024 г. о рассмотрении жалобы без участия представителя Заявителя.

Таким образом, учитывая, что указанные лица надлежащим образом извещены о способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Якутского УФАС России считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в отсутствие представителя от Заявителя.

рассмотрев жалобу № 014/07/3-478/2024 *** (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов Администрации МР «Усть-Янский улус (район)» Республики Саха (Якутия) при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровыми номером 14:31:060003:191, 14:31:060002:2923, 14:31:060002:2949 из категории земель: Земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: Под гараж, магазины, размещение гаражей для собственных нужд., местоположение: Республика Саха (Якутия), Усть-Янский улус, пгт. Депутатский, извещение №22000030490000000027, лот № 1, 2, 3 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) 10.04.2024 г. (вх. № 4292-ЭП/24) поступила жалоба *** на действия (бездействие) организатора торгов Администрации МР «Усть-Янский улус (район)» Республики Саха (Якутия) при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровыми номером 14:31:060003:191, 14:31:060002:2923, 14:31:060002:2949 из категории земель: Земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: Под гараж, магазины, размещение гаражей для собственных нужд., местоположение: Республика Саха (Якутия), Усть-Янский улус, пгт. Депутатский, извещение №22000030490000000027, лот № 1, 2, 3).

Доводы жалобы:

«В порядке ст. 18.1 Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ, на проведение торгов по извещению: № 22000030490000000027, опубликованного на официальном сайте torgi.gov.ru. Дата и время публикации извещения: 28.02.2024, 14:45 (МСК+7). Дата и время начала подачи заявок: 29.02.2024, 09:00 (МСК+7). Дата и время окончания подачи заявок: 30.03.2024, 17:00 (МСК+7). Дата рассмотрения заявок: 30.03.2024. Дата и время начала проведения аукциона: 04.04.2024, 11:00 (МСК+7).

Предмет аукциона: право на заключение договоров аренды земельных участков:

Лот № 1: земельный участок с кадастровым номером 14:31:060003:191, из категории земель: Земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: Под гараж, с площадью 465 кв.м., местоположение: Республика Саха (Якутия), Усть-

Янский улус, пгт. Депутатский, ул. Лесная, 1.

Начальная цена: 10 894,48 .

Шаг аукциона: 326,83 (3,00 %).

Размер задатка: 2 178,90 (20,00 %).

Лот № 2: земельный участок с кадастровым номером 14:31:060002:2923, из категории земель: Земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: Магазины, с площадью 698 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), Усть-Янский улус, пгт. Депутатский.

Начальная цена: 44 695,08 .

Шаг аукциона: 1 340,85 (3,00 %).

Размер задатка: 8 939,02 (20,00 %).

Лот № 3: земельный участок с кадастровым номером 14:31:060002:2949, из категории земель: Земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: Размещение гаражей для собственных нужд, с площадью 103 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), Усть-Янский улус, пгт. Депутатский.

Начальная цена: 2 561,32 .

Шаг аукциона: 76,84 (3,00 %).

Размер задатка: 512,26 (20,00 %).

Я, ***, подавала заявку на участие в аукционе по представленным лотам и была противоправно не допущена до участия в нем. В соответствии с данным основанием я хочу заявить о серьезных нарушениях, допущенных организатором аукциона в ходе его проведения

Указанные нарушения, помимо недопуска, не позволили мне и другим участникам аукциона получить достоверную информацию о представленных лотах, нарушили саму процедуру проведения аукциона, а также частично ограничили законную конкуренцию между участниками торгов. Данные обстоятельства не позволили участникам законно и спокойно участвовать в аукционе по вышеуказанным лотам, так как существует объективная возможность признать проведенные торги недействительными с последующим изъятием земельных участков лотов № 1,2,3 у победителя.

1. Незаконный отказ в допуске меня в качестве участника представленного аукциона:

В соответствии с п. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

В соответствии с п. 1 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ 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.

Первый факт нарушения напрямую связан с незаконным отказом в допуске меня как участника аукциона. В соответствии с информацией, размещенной на официальном сайте

torgi.gov.ru, а также в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе, основанием недопуска стало: Непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений (ч.8 ст.39.12 ЗК РФ). Согласно выписке, задаток поступил 31.03.2024г. Задаток должен поступить не позднее дня рассмотрения заявок на участие в аукционе на расчетный счет Организатора торгов. Документом, подтверждающим поступление задатка на счет, указанный в информационном сообщении, является выписка с этого счета.

В ходе подачи заявки мной были предоставлены все достоверные сведения и весь список, необходимых для участия в аукционе, документов (в соответствии с извещением и с Земельным кодексом РФ). Касательно заявления организатора аукциона о том, что задаток поступил позже необходимого срока, считаю данную позицию необоснованной и противозаконной, так как весь список необходимых документов был предоставлен мной в нужный срок.

Представленные заявки были поданы мной в соответствии со всеми правилами, указанными площадкой и законодателем. А заявление организатора аукциона, о непредоставлении вышеуказанных сведений, явно является противоправным и создано для того, чтобы отсеять часть участников, что, собственно, и произошло. Из-за незаконности представленного отказа было отсеяно часть участников в указанном аукционе, что прямо нарушает не только земельное законодательство, но также и законодательство в сфере защиты конкуренции.

Таким образом, считаю законным аннулирование аукциона по представленным лотам, так как были грубо нарушены наши права, как участников данных торгов.

Для подтверждения своей позиции прилагаю к представленной жалобе копию своего паспорта, заявки на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме, документы, подтверждающие внесение задатка.

2. Не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для лотов № 1,2,3:

В соответствии с **пп. 3 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации** от 25.10.2001 N 136-ФЗ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений).

В соответствии с **пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации** от 25.10.2001 N 136-ФЗ извещение о проведении аукциона 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).

В соответствии с видами разрешенного использования земельных участков лотов № 1,2,3, указанными в извещении о проведении аукциона (представлены в начале жалобы) на территориях представленных лотов явно предусматривается строительство зданий и сооружений (на основании Классификатора видов разрешенного использования земельных участков). В связи с данным фактом организатор аукциона обязан предоставлять в извещении полные сведения о

предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции (о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства). Но на протяжении всего текста извещения о проведении аукциона вышеуказанная информация не обговаривается.

Указанные сведения носят основополагающий характер при будущем использовании земельных участков по назначению для размещения вышеуказанных строений. Их отсутствие ограничивает в правах как всех потенциальных участников аукциона, так и действующих участников торгов. В случае последующего неправильного использования (по вине организатора аукциона) земельных участков лотов № 1,2,3, возможен законный факт изъятия его у победителя. Указанные риски произошли лишь в связи с незаконными действиями организатора торгов, и данный факт требует немедленного исправления с его же стороны.

3. Отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения для лотов № 1,2,3:

В соответствии с **пп. 4 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации** от 25.10.2001 N 136-ФЗ 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.

В соответствии с **п. 1 ст. 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации** от 29.12.2004 N 190-ФЗ подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетям связи (далее - сети инженерно-технического обеспечения), определение платы за такое подключение (технологическое присоединение) осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации об электроэнергетике, о теплоснабжении, о газоснабжении, о водоснабжении и водоотведении, о связи с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей. Указанные особенности не применяются в случаях технологического присоединения объектов электроэнергетики к электрическим сетям.

Помимо сведений о предельных параметрах разрешенного строительства и реконструкции организатор аукциона в связи с видами разрешенного использования земельных участков лотов № 1,2,3 был обязан также предоставить информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Организатор аукциона обязан был предоставить полную информацию о сетях газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетях связи.

Но, и как в предыдущем пункте жалобы, указанная информация никак не предоставляется организатором торгов. Данная информация носит также основополагающий характер и является жизненно необходимой для последующего использования земельных участков по назначению. Следовательно, ее отсутствие ведёт к прямому нарушению как моих прав, как участницы аукциона (увеличение затрат на доступ к информации, которая должна была предоставляться на безвозмездной основе организатором торгов, так как это является его прямой обязанностью), так и всей процедуры торгов в целом.

4. Извещение о проведение Аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельных участков, предусмотренные правилами землепользования и застройки:

В соответствии с **пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации** от 25.10.2001 N 136-ФЗ извещение о проведении аукциона 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).

Согласно **Федеральному закону от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации»** под информацией понимаются сведения (сообщения, данные) независимо от формы их представления (**п. 1 ст. 2**); под документированной информацией – зафиксированная на материальном носителе путем документирования информация с реквизитами, позволяющими определить такую информацию или в установленных законодательством Российской Федерации случаях ее материальный носитель (**п. 11 ст. 2**). При этом требования к документированию информации могут быть установлены законодательством Российской Федерации или соглашением сторон (**ч. 1 ст. 11**).

Согласно **Письму ФАС России от 25.09.2020 № ИА/83159/20** 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.

В соответствии с **частью 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации** применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды

разрешенного использования земельных участков. Согласно **п. 1 ч. 1 ст. 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 **ч. 2 и ч. 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 **п. 4 ч. 1 ст. 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 земельного участка 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 в зоне, к которой относятся земельные участки.

Согласно Правилам землепользования и застройки для данной зоны, к которой относится земельный участок, определены основные, вспомогательные и условно-разрешенные виды разрешенного использования.

Письмо ФАС России от 25 сентября 2020 года № ИА/83159/20 не носит рекомендательный характер, а прямо обязывает организатора торгов указывать в извещении все виды разрешенного использования.

В силу положения об антимонопольных органах разъяснения ФАС России являются обязательными для исполнения для территориальных антимонопольных органов.

В абзаце восьмом Письма делается вывод о необходимости указания организатором торгов в извещении о проведении аукциона всех видов разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки, что соответствует земельному законодательству.

Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации в отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования. Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из предусмотренных градостроительным зонированием территорий выбирается правообладателем

земельного участка в соответствии с данным Кодексом и законодательством о градостроительной деятельности.

Аналогичная позиция в части обязанности указания всех видов разрешенного использования в извещении отражена в **решение Верховного Суда РФ от 21.03.2022 № АКПИ22-56** и в **Апелляционном определении Апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 14.06.2022 № АПЛ22-187**.

Подход отраженный в письме ФАС России применяется на территории всех субъектов и подтверждается сложившийся судебной практикой (Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 26.09.2022 по делу № А57-600/2022, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 23.09.2021 по делу № А60-63304/2020, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 14.09.2021 по делу № А60-63300/2020, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 13.09.2021 по делу № А60-63305/2020, Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.01.2022 по делу № А60-63314/2020) **и практикой антимонопольных органов** (Решение Свердловского УФАС России от 23.01.2023 по жалобам № 066/10/18.1-4/2023, 066/10/18.1-7/2023, Решение Якутского УФАС России от 01.08.2022 по жалобе № 014/10/18.1-1068/2022, Решение Курского УФАС России от 05.02.2021 по делу № 046/10/18.1-21/2021 и т.д.).

5. На территории земельного участка лотов № 1 и № 2 находятся здания, которые не передаются по закону победителю аукциона:

В соответствии с **пп. 9, п. 8, ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации** от 25.10.2001 N 136-ФЗ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса.

Пятым таким нарушением стал факт наличия на территории земельных участков лотов № 1 и № 2 зданий капитального характера, о которых не было никакой информации в аукционной документации. В ходе изучения материалов публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте egr365.org, участки с кадастровыми номерами 14:31:060003:191, 14:31:060002:2923 содержат на своей территории крупные строения, но при этом данный факт нигде в аукционной документации не фигурирует. Таким образом, организатор представленного аукциона на незаконном основании выставил на торги представленные земельные участки, так как указанные здания явно не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельными участками, а также была ограничена полная

информация о земельных участках лотов № 1 и № 2 со стороны организатора аукциона.

Исходя из вышеуказанного аргумента и норм Земельного кодекса РФ земельные участки лотов № 1 и № 2 в принципе не могли являться предметами аукциона, а победители незаконно приобрели в аренду как сами земельные участки, так и строения на них. Указанная ситуация приводит к увеличению затрат для приведения земельных участков в соответствии с нормами закона, а также появляется обоснованная возможность сразу же изъять у победителей аукциона, как сами земельные участки, так и здания на их территориях, указанные выше, так как представленные строения по факту не будут им принадлежать, и их собственник в любой момент времени может заявить об этом. Таким образом, были прямо нарушены права всех участников аукциона, а также сама процедура проведения торгов.

Для подтверждения своего аргумента прилагаю к жалобе скриншоты вышеуказанной публичной кадастровой карты.

6. Организатор аукциона не раскрыл информацию об ограничениях прав на земельные участки лотов № 1 и № 2:

В соответствии с **пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации** от 25.10.2001 N 136-ФЗ извещение о проведении аукциона 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).

Последнее нарушение было обнаружено мной в ходе изучения сведений из ЕГРН по земельным участкам лотов № 1 и № 2 на официальном сайте torgi.gov.ru. В соответствии с указанными сведениями на территории представленных земельных участков имеются ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Обратившись после данного факта к тексту извещения о проведении аукциона, чтобы изучить, что из себя представляют указанные ограничения, я обнаружила, что организатор торгов никоим образом не раскрывает содержание данных ограничений прав, более того, он заявляет об их отсутствии. Указанная ситуация является грубым нарушением Российского законодательства, так как неизвестно, что из себя представляют указанные ограничения и есть большой шанс, что они могут привести к невозможности использования представленных земельных участков по

назначению».

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.

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.

Аукцион в электронной форме проводился на основании: Распоряжения главы муниципального района Усть - Янский улус(район) от 22.02.2024 г. № 91-РГ (лот № 1), № 92-РГ (лот № 2), № 93-РГ (лот № 3) «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

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

На официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах www.torgi.gov.ru 28.02.2024 г. опубликовано извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером номером 14:31:060003:191, 14:31:060002:2923,

14:31:060002:2949 из категории земель: Земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: Под гараж, магазины, размещение гаражей для собственных нужд., местоположение: Республика Саха (Якутия), Усть-Янский улус, пгт. Депутатский, извещение №22000030490000000027, лот № 1, 2, 3).

Организатор торгов: Администрация МР «Усть-Янский улус (район)» Республики Саха (Якутия).

Способ проведения закупки: Аукцион в электронной форме.

Предмет договора: Аренда и продажа земельных участков.

Дата размещения извещения: 28.02.2024;

Дата начала подачи заявок: 29.02.2024 09:00 (МСК+7)

Дата окончания срока подачи заявок: 30.03.2024 17:00 (МСК+7)

Дата рассмотрения заявок: 30.03.2024

Дата и время начала проведения торгов: 04.04.2024 12:00 (МСК+7)

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе № 2200003049000000002700101 (лот №1) от 30.03.2024 г. поступило 5 (пять) заявок, 4 (четыре) не допущены, в связи с несоблюдением сроков внесения задатка.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе № 2200003049000000002700201 (лот №2) от 30.03.2024 г. поступило 5 (пять) заявок, 4 (четыре) не допущены, в связи с несоблюдением сроков внесения задатка.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе № 2200003049000000002700301 (лот №3) от 30.03.2024 г. поступила 1 (одна) заявка на участие в аукционе.

10.04.2024 г. в Якутское УФАС России поступила жалоба Гильфановой Ю.С. (вх. № 4292-ЭП/24 на действия (бездействие) Администрации МР «Усть-Янский улус (район)» Республики Саха (Якутия).

11.04.2024 г. Якутским УФАС России в адрес Заявителя, организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы № 014/10/18.1-478/2024.

16.04.2024 (вх. № 4549-ЭП/24) в Якутское УФАС России от организатора торгов поступили пояснения на жалобу, а также запрашиваемые документы.

18.04.2024 г. в 16:20 рассмотрена жалоба по существу.

В ответ на уведомление о поступлении жалобы (исх. № 1356 от 15.04.2024) Администрация МР «Усть-Янский улус (район)» Республики Саха (Якутия) представило пояснение на жалобу, в котором указывает, что Заказчик не согласен с доводами Заявителя.

Комиссия Якутского УФАС России, изучив материалы жалобы, пришла к следующим выводам.

В силу части 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности регулируется главой V.1 ЗК РФ. Порядок предоставления земельных участков установлен в статьях 39.11 - 39.13 ЗК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В соответствии с частью 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").

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (часть 19 статьи 39.11 ЗК РФ)

1. Согласно доводу Заявителя, Заказчиком нарушены права и законные интересы Заявителя, поскольку Заказчиком была отклонена заявка *** на участие в аукционе.

Согласно протоколу № 2200003049000000002700101 (лот №1), № 2200003049000000002700201 (лот №2), № 2200003049000000002700301 (лот №3) рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме от 30.03.2024, заявка Гильфановой Ю.С. по лоту №1, № 2, №3 была отклонена в части не поступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе. (ч.8 ст.39.12 ЗК РФ).

В соответствии с **пунктом 8 статьи 39.12 ЗК РФ** заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) *не поступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;*

3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим

Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного

аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в

аренду;

4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

Заявка *** содержит в себе копию паспорта РФ ***, платежное поручение от 30.03.2024 г. № 775669, № 670716, № 662078 о внесении задатка, форма заявки на участие в аукционе в электронной форме.

Кроме того, в обоснование своих доводов Организатором торгов указано, что задаток *** не поступил на счет Администрации на дату рассмотрения заявок, что подтверждается платежным поручением от 31.03.2024 г.

Из вышеуказанного следует, что претенденту, приложившему в составе заявки документ, подтверждающий внесение задатка не может быть отказано в допуске к участию в аукционе, в случае, если на дату рассмотрения заявок такой задаток поступил на счет организатора торгов.

Таким образом, ввиду того что задаток поступил 31.03.2024, а рассмотрение заявок состоялось 30.03.2024, отклонение заявки участника обоснованно Организатором торгов, так как задаток не поступил на счет Администрации на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Довод жалобы признан необоснованным.

2. Заявитель указывает что в отношении земельных участков (лотов №1, №2, №3) не определены предельные параметры разрешенного строительства реконструкции, а также отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В соответствии с **подпунктом 3 пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ** земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

В соответствии с **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.

В соответствии с **пунктом 1 статьи 52.1 ГрК РФ** подключение (технологическое

присоединение) объектов капитального строительства к сетям электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетям связи (далее - сети инженерно-технического обеспечения), определение платы за такое подключение (технологическое присоединение) осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации об электроэнергетике, о теплоснабжении, о газоснабжении, о водоснабжении и водоотведении, о связи с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей. Указанные особенности не применяются в случаях технологического присоединения объектов электроэнергетики к электрическим сетям.

В соответствии с **подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ** извещение о проведении аукциона 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).

Согласно извещению и сведениям со страницы в ГИС Торги №22000035000000000027 установлено, что организатором торгов не размещены 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).

Комиссией Якутского УФАС России установлено, что в отношении земельных участков (лотов №1, №2, №3) не определены предельные параметры разрешенного строительства реконструкции а также отсутствует информация 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).

На основании изложенного, земельные участки по лоту № 1,2,3 не могли быть предметом аукциона в соответствии с требованиями подпункта 3, 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Довод жалобы признан обоснованным.

4. Заявитель указывает, что извещение о проведении аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки:

В соответствии с **подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ** извещение о проведении аукциона 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).

В соответствии с **частью 2 статьи 37 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.

Установлено, что Организатором торгов указан вид разрешенного использования: *(под гараж)* на территории лота № 1, *(магазины)* на территории лота № 2, *(размещение гаражей для собственных нужд)* на территории лота № 3.

Согласно **пункта 3 статьи 11.2 ЗК РФ**: целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при объединении образуются земельные участки, также согласно статье 11.3 Земельного кодекса РФ: образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории.

Таким образом, земельные участки с кадастровыми номерами были образованы с видом разрешенного использования Лот №1 «под гараж», Лот №2 «магазины», Лот № 3 «размещение гаражей для собственных нужд».

Таким образом, сведения установленные в извещении о виде разрешенного использования соответствует выписке из ЕГРН.

Довод жалобы признан необоснованным.

5. Согласно доводу жалобы, Заявитель указывает что на территории земельного участка лота № 1, 2 находится здание, которое не передается по закону победителю аукциона.

Согласно подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что предметом аукциона не может быть земельный участок на котором расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен пунктом 3 статьи 39.36 настоящего Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

В соответствии с подпунктом 9 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса.

На основании данных выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости представленной Организатором торгов по земельному участку с кадастровым номером 14:31:060003:191, 14:31:060002:2923, на участке земли с кадастровым номером 14:31:060003:191, 14:31:060002:2923, незарегистрированное строение отсутствует. Сведения о собственнике такого объекта отсутствуют.

Таким образом, земельные участки (лот № 1 и № 2) не распространяются положения подпунктов 8 и 9 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

На основании вышеизложенного Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу о признании данного довода **необоснованным**.

Между тем, при наличии на земельном участке здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, такая информация подлежит указанию в Извещении в соответствии подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

6. Заявитель указывает, что Организатор аукциона не раскрыл информацию об ограничениях прав на земельный участок лотов №1, 2:

Заявитель указывает, что в соответствии с указанными сведениями на территории представленного земельного участка имеются ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Обратившись после данного факта к тексту извещения о проведении аукциона, чтобы изучить, что из себя представляют указанные ограничения, Заявитель указывает, что организатор торгов никоим образом не раскрывает содержание данных ограничений прав, более того, он заявляет об их отсутствии.

Согласно части 2 статьи 56 ЗК РФ, могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю: ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий, особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных, иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

Организатором торгов на сайте torgi.gov.ru содержится ссылка на выписку из ЕРГН, которая содержит необходимую информацию в части ограничений прав на земельный участок, либо их отсутствия.

На основании части 2 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений.

Таким образом, сведения, содержащиеся в едином государственном реестре прав на недвижимость являются приоритетными по отношению к любым иным источникам информации.

Довод жалобы признан необоснованным.

Таким образом Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу, что Организатором торгов в лице Администрация МР «Усть-Янский улус (район)» Республики Саха (Якутия) при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровыми номером 14:31:060003:191, 14:31:060002:2923, 14:31:060002:2949 из категории земель: Земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: Под гараж, магазины, размещение гаражей для собственных нужд., местоположение: Республика Саха (Якутия), Усть-Янский улус, пгт. Депутатский, извещение (№22000030490000000027, лот № 1, 2, 3) нарушила требования подпунктов 3, 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

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.

Ввиду того, что земельные участки (лот № 1, № 2, № 3) не могли быть предметом аукциона с учетом положений подпунктов 3,4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

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 *** на действия Администрация МР «Усть-Янский улус (район)» Республики Саха (Якутия) при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровыми номером 14:31:060003:191, 14:31:060002:2923, 14:31:060002:2949 из категории земель: Земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: Под гараж, магазины, размещение гаражей для собственных нужд., местоположение: Республика Саха (Якутия), Усть-Янский улус, пгт. Депутатский, извещение (№22000030490000000027, лот № 1, 2, 3) – **обоснованной**;

2. Признать организатора торгов Администрацию МР «Усть-Янский улус (район)» Республики Саха (Якутия) нарушившей подпунктов 3, 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации;

3. Выдать организатору торгов Администрация МР «Усть-Янский улус (район)» Республики Саха (Якутия) обязательное для исполнения предписание об аннулировании торгов.

4. Передать материалы рассмотрения жалобы должностному лицу Якутского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена 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.