



ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ  
Федеральной антимонопольной службы  
по Республике Ингушетия

ул. Победы, 3, корп. «С»  
г. Назрань, 386102  
тел./факс (8732) 22-87-28  
e-mail: to06@fas.gov.ru

Заявитель:  
Кокурхоев Руслан Умарович

Заказчик:  
Министерство сельского хозяйства и  
продовольствия Республики Ингушетия

16.07.2024 № 57/1844/24

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

### РЕШЕНИЕ

по делу № 006/01/18.1-378/2024  
по жалобе на нарушения процедуры торгов

г. Назрань

Резолютивная часть решения объявлена 12 июля 2024 года  
В полном объеме решение изготовлено 16 июля 2024 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Ингушетия (далее - Управление) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия) в составе:

Председатель комиссии:

Б.Б. Точиев – руководитель Управления;

Члены комиссии:

А.А. Аушев – начальник отдела контроля торгов Управления;

М.С. Барахоев – государственный инспектор отдела контроля торгов Управления;

В присутствии представителей:

Заявителя – Кокурхоева Руслана Умаровича (далее – Заявитель) – Даурбекова Д.З.  
(по доверенности);

Заинтересованного лица – победителя торгов Леймоева Алисхана Рамазановича –  
М.М. Куриева (по доверенности).

В отсутствие представителя Организатора торгов – Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Ингушетия (далее – Организатор торгов);

В соответствии с частью 16 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) неявка лиц, надлежащим образом уведомленных (уведомленных посредством направления антимонопольным органом уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей



2024-2205

статьи) о времени и месте рассмотрения жалобы по существу, не является препятствием для такого рассмотрения).

Рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении процедуры закупки способом аукциона в электронной форме, участниками которого могут быть только субъекты малого и среднего предпринимательства с номером извещения № 23000033630000000008 на аренду и продажу земельных участков (далее – Торги), проводимых в рамках Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с Законом о защите конкуренции,

#### УСТАНОВИЛА:

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – сайт торгов), была размещена информация о проведении Торгов на право аренды в отношении земельного участка, находящегося в республиканской собственности, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование, кадастровый номер 06:02:0000004:175, площадь 1000000 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Ингушетия, Сунженский муниципальный район, с.п. Троицкое, южная часть кадастрового квартала.

Согласно жалобе Организатором торгов допущены следующие нарушения:

- 1) допущено нарушение порядка проведения торгов, выразившиеся в проведение аукциона с шагом аукциона равным 3 руб.;
- 2) не указаны все виды разрешенного использования земельного участка.

Настоящая жалоба подлежит к рассмотрению в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Комиссией Управления срок принятия решения продлен до 16 июля 2024 года.

Также на рассмотрении жалобы по существу Комиссией Управления был объявлен перерыв на 12.07.2024.

Изучив доводы жалобы, исследовав полученные материалы, Комиссия Управления пришла к следующим выводам.

1. 03.05.2024 Организатором торгов на сайте торгов размещено извещение о проведении Торгов.

Предмет Торгов является право аренды в отношении земельного участка.

Согласно файлу «извещение на аукцион трицкое 175 зу», размещенного в составе извещения Торгов, указанная процедура осуществлена в рамках Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом. Подготовка и

проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Электронный аукцион проводится на электронной площадке ее оператором из числа операторов электронных площадок, функционирующих в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (часть 4 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации).

Согласно части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения);
- 5) о начальной цене предмета аукциона;
- 6) о «шаге аукциона»;**
- 7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;
- 9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;
- 10) утратил силу. - Федеральный закон от 30.12.2020 N 494-ФЗ;
- 11) о льготах по арендной плате в отношении 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", если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;
- 12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного

строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

Также согласно части 18 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Комиссией Управления установлено, что согласно извещению торгов шаг аукциона равен 3 руб.

Вместе с тем, согласно файлу «извещение на аукцион трицкое 175 зу», размещенного в составе извещения Торгов шаг аукциона равен не 3 руб., а 3 процентам (5 640 руб.).

Следовательно, Организатором торгов в нарушение пункта 6 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации при размещении извещения о проведении торгов указаны противоречивые сведения относительно размера шага аукциона.

Также Комиссией Управления установлено, что согласно Протоколу о результатах аукциона №2300003363000000000800102 Организатором торгов в нарушение требований части 18 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации аукцион был проведен с шагом аукциона, равной 3 руб., а не по 3% начальной цены предмета аукциона.

Таким образом Комиссией Управления первый довод жалобы признан обоснованным.

2. Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно второму доводу жалобы Организатором торгов не указаны все виды разрешенного использования земельного участка.

Рассматривая указанный довод Комиссией Управления отмечено, что согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»

Вид разрешенного использования земельного участка «Сельскохозяйственное использование» включает Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Следовательно, вид разрешенного использования земельного участка «Сельскохозяйственное использование» является основным и включает в себя остальные подгруппы.

Комиссией Управления установлено, что согласно извещению торгов вид

разрешённого использования земельного участка: Сельскохозяйственное использование.

На основании изложенного второй довод жалобы признан необоснованным, так как Организатором торгов указан основной вид разрешённого использования земельного участка «Сельскохозяйственное использование», который включает все прочие подгруппы данного вида разрешенного использования земельного участка.

Рассматривая вопрос о выдаче обязательного для исполнения предписания об устранении выявленных нарушений Комиссией Управления принято решения такое предписание не выдать ввиду нижеследующего:

1) Заявителем подана заявка на участие в аукционе, его заявка допущена к аукциону и по результатам проведения торгов Заявитель занял второе место в аукционе. Следовательно, его права и законные интересы не могли быть ущемлены, так как допущенные нарушения не ограничили его в принятии участия в конкурентной борьбе за заключение договора аренды;

2) Всего на участие в торгах подано 7 заявок от участников аукциона, следовательно, при размещении торгов обеспечена конкурентная среда и допущенные нарушения не повлияли на подачу заявок;

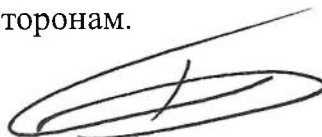
3) при проведении аукциона цена аренды возросла на 15%.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Управления,

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Кокурхоева Руслана Умаровича обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушения требований части 18 и пункта 6 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать.
4. Передать материалы дела должностному лицу Управления для решения вопроса о привлечении виновных должностных лиц к административной ответственности
5. Направить настоящее решение сторонам.

Председатель комиссии



Б.Б. Точиев

Члены комиссии



А.А. Аушев

М.С. Барахоев

Решение может обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.