

Решение

по делу № 013/10/18.1-368/2022

Г.

Саранск

Резолютивная часть решения оглашена «07» июня 2022 г.

В полном объеме решение изготовлено «10» июня 2022 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председатель комиссии: (.....) – Заместитель руководителя Мордовского УФАС России; Члены Комиссии: (.....) - начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России; (.....) – заместитель начальника отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России; (.....) – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России, в присутствии:

представителя организатора торгов - Администрации Краснослободского городского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия – (.....) (Распоряжение о возложении обязанностей от 07.06.2022 года № 37-Рл), (.....) (представитель по доверенность от 07.06.2022 года б/н),

победителя спорного аукциона – (.....), представителя (.....) – (.....) (доверенность от 06.06.2022 года № б/н),

в отсутствие заявителя – (.....), направлено ходатайство о рассмотрении жалобы в его отсутствие (вх. № 4208 от 07.06.2022 года),

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции») жалобу гражданина (.....) (вх. №4035 от 30.05.2022) на действия организатора торгов – Администрация Краснослободского городского поселения Краснослободского муниципального района

Республики Мордовия при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Краснослободский муниципальный район, Краснослободское городское поселение, г. Краснослободск, микрорайон 3-й, 20а (извещение №140422/2757881/01 на сайте <https://torgi.gov.ru>),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее – Мордовское УФАС России) поступила жалоба гражданина (.....) (вх. №4035 от 30.05.2022) (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Администрация Краснослободского городского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Краснослободский муниципальный район, Краснослободское городское поселение, г. Краснослободск, микрорайон 3-й, 20а (извещение №140422/2757881/01 на сайте <https://torgi.gov.ru>) (далее – Аукцион).

Сторонам по делу направлено уведомление от 31.05.2022 года № 1427 о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу. В соответствии с уведомлением рассмотрение жалобы назначено на 07.06.2022 года.

Как следует из жалобы Заявителя, Аукцион проведен с нарушением установленного порядка и соответственно, определение победителя и заключение договоров по его результатам неправомерно ввиду того, что в нарушение требований Земельного кодекса Российской Федерации в извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды в отношении земельного участка с кадастровым номером 13:14:0101087:1286 Организатором торгов не опубликованы сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно - технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно - технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения. Указанные обстоятельства по мнению Заявителя нарушили права неопределенного круга лиц на участие в Аукционе.

Организатор торгов не согласился с доводами жалобы, представил возражение на жалобу (вх. № 4143 от 03.06.2022 г.), в которой пояснил, что статья, на которую

ссылается Заявитель, а именно подпункт 4 пункта 3 статьи 39.11, а так же подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации гласит: получение информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений. То есть статья закона не обязывает, а предусматривает и в аукционной документации в пункте 8 «Сведения о земельном участке» прописано, что имеются уличные сети электро-, водо- и газоснабжения. Виды разрешенного использования земельного участка - рынки. Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2022 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» - вид разрешенного использования с кодовым обозначением 4.3 «рынки» предполагает размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка. То есть еще неизвестно что из вышесказанного будет размещать Арендатор. Вместе с тем сообщаем, что Постановление Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. №83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» признан утратившим силу с 1 марта 2022 г. и так же часть 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации утратила силу с 1 сентября 2021 г. То есть Заявитель ссылается на документы, которые в настоящее время считаются недействующими.

Организатор торгов также пояснил, что Заявитель заявку на участие в Аукционе не подавал.

07.06.2022 года в адрес Мордовского УФАС России поступили пояснения от (.....) (вх. № 4204 от 07.06.2022 года), согласно которым (.....) признана победителем спорного Аукциона, в ходе проведения торгов участникам были предоставлены сведения, позволяющие установить возможность и условия использования земельного участка. Также пояснила, что Заявитель заявку на участие в Аукционе не подавал, просила признать жалобу Заявителя необоснованной.

Изучив имеющиеся материалы жалобы, представленные доказательства, пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 ФЗ «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, 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.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 ФЗ «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.

Спорные торги проводились в соответствии Земельным кодексом Российской Федерации.

Порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьей 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ.

Согласно [части 1 статьи 39.11](#) Земельного кодекса РФ решение о проведении аукциона, в том числе 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.

Постановлением Администрации Краснослободского городского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» № 59 от 14.04.2022 года определено проведение открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Краснослободский муниципальный район, Краснослободское городское поселение, г. Краснослободск, микрорайон 3-й, 20а, кадастровый номер 13:14:0101087:1286, площадь 373 кв. м.

[Частями 18, 19 статьи 39.11](#) Земельного кодекса РФ установлено, что 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. 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.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 года № 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» адрес сайта www.torgi.gov.ru определен в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

14.04.2022 года на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru/> Организатором торгов было размещено извещение о проведении Аукциона.

Местоположение земельного участка: Республика Мордовия, Краснослободский муниципальный район, Краснослободское городское поселение, г. Краснослободск, микрорайон 3-й, 20а.

Площадь: 373 кв. м.

Кадастровый номер: 13:14:0101087:1286.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Границы земельного участка определены в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.03.2022г. № КУВИ-001/2022-45505057.

Виды разрешенного использования: рынки.

Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: в соответствии с правилами землепользования и застройки Краснослободского городского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия.

Технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения: имеются уличные сети электро-, водо- и газоснабжения.

Начальный размер годовой арендной платы: 57400 руб. 00 коп.

(пятьдесят семь тысяч четыреста руб. 00 коп.).

Шаг аукциона: 3% от начального размера платы – 1722 руб. 00 коп. (одна тысяча семьсот двадцать два руб. 00 коп.).

Заявки принимались в рабочие дни с 14.04.2022 г. по 13.05.2022 г.

Дата, время и место определения участников аукциона: 16 мая 2022 года в 11 часов 00 мин.

Дата проведения Аукциона: 24 мая 2022 года в 11 часов 00 минут по московскому времени.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Краснослободский муниципальный район, Краснослободское городское поселение, г. Краснослободск, микрорайон 3-й, 20а, кадастровый номер 13:14:0101087:1286, площадь 373 кв. м. от 16.05.2022 года № 1 на участие в Аукционе подано 4 заявки, все участники допущены до участия в аукционе.

В силу пункта 17 статьи 39.12 ЗК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

В соответствии с протоколом о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Краснослободский муниципальный район, Краснослободское городское поселение, г. Краснослободск, микрорайон 3-й, 20а, кадастровый номер 13:14:0101087:1286, площадь 373 кв. м. от 24.05.2022 года № 1 участниками были предложены следующие размеры цены земельного участка:

1) (.....) – 603 269 руб.;

2) (.....) – 601 547 руб.;

3) (.....) – 177 940 руб.;

4) ООО «Производственно-коммерческий центр «АРС» - 109 060 руб.

Победителем Аукциона признана (.....)

В своей жалобе Заявитель указывает, что Организатором торгов в извещении о проведении Аукциона не указаны сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно - технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно - технического обеспечения, о сроке

действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение).

Из толкования положений [части 2 статьи 18.1](#) ФЗ «О защите конкуренции» следует, что, для того, чтобы признать за лицом, не подававшим заявку на участие в торгах, право на обращение в антимонопольный орган в порядке, установленном [статьей 18.1](#) ФЗ «О защите конкуренции», необходимо установить, какие права и законные интересы указанного лица могут быть ущемлены в результате нарушения порядка организации или проведения торгов.

В связи с этим, жалоба такого лица должна содержать фактическое обоснование возникновения у него права обратиться в антимонопольный орган с такой жалобой за защитой конкретных нарушенных прав, поскольку круг таких лиц законодателем ограничен в названной норме.

Такое ограничение субъектного состава предполагает также наличие у подателя жалобы действительного (а не мнимого) интереса и законных прав, подлежащих публичной (государственной) защите в порядке, предусмотренном ФЗ «О защите конкуренции».

Следовательно, с учетом приведенных положений действующего законодательства для рассмотрения жалобы в порядке [статьи 18.1](#) ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольному органу в целях недопущения злоупотреблений со стороны указанного лица, а также исходя из положений [части 2 статьи 18.1](#) ФЗ «О защите конкуренции» следует установить, что обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов свидетельствуют о нарушении установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, реальные законные права и интересы заявителя, которые могут быть ущемлены или нарушены в результате указанных в жалобе действий (бездействие) организатора торгов.

Проанализировав представленные Организатором торгов документы, Комиссия установила, что Заявитель не подавал заявку на участие в Аукционе.

Нарушений установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении аукциона, порядка подачи заявок на участие в данных торгах Комиссией не установлено.

Исходя из вышеуказанного, Комиссия Мордовского УФАС России принимает решение о признании жалобы Заявителя необоснованной.

При этом, согласно [части 17 статьи 18.1](#) ФЗ «О защите конкуренции» в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или

аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Рассмотрев представленные Организатором торгов сведения, Комиссией Мордовского УФАС России установлено следующее.

Согласно пункту 4 части 3 статьи 39.11 ЗК РФ образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления, и подготовка к проведению аукциона осуществляются в том числе путем получения информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Как следует из пункта 4 части 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.

Так, в связи с вступившими изменениями, статьей 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) было определено, что к сетям инженерно-технического обеспечения в понимании ГрК РФ относятся сети электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сети связи.

Согласно части 7.1 статьи 57.3 ГрК РФ в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом или Земельным кодексом Российской Федерации, информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) может быть запрошена органом государственной власти, органом местного самоуправления в порядке, предусмотренном частью 7 настоящей статьи, в целях, не связанных с подготовкой градостроительного плана земельного участка. При поступлении правообладателю сети инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) запроса от органа государственной власти, органа местного самоуправления в случаях,

предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, в составе данной информации определяется в том числе срок, в течение которого правообладатель земельного участка может обратиться к правообладателю сети инженерно-технического обеспечения в целях заключения договора о подключении (технологическом присоединении), предусматривающего предоставление ему нагрузки в пределах максимальной нагрузки в возможных точках подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, указанной в информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Указанный срок не может составлять менее трех месяцев со дня представления правообладателем сети инженерно-технического обеспечения информации, предусмотренной пунктом 15 части 3 настоящей статьи.

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона установлены [частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ](#).

В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе 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).

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, которым предусмотрен вид разрешенного использования с кодом 4.3 – «Рынки», и указано, что содержание данного вида разрешенного использования включает в себя размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка.

Таким образом, указанный классификатор предусматривает размещение объектов капитального строительства, сооружений и, следовательно, обязывает Организатора торгов указывать сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно пункту 8 Аукционной документации указано, что технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения: имеются уличные сети электро-, водо- и газоснабжения.

Представленные Организатором торгов в аукционной документации

сведения не указывают о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В связи с этим, отсутствие в извещении о проведении Аукциона сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения противоречит требованиям, установленным пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Таким образом, Комиссией Мордовского УФАС России в действиях Организатора торгов установлено нарушение пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Согласно [части 20 статьи 18.1](#) ФЗ «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 принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) ФЗ «О защите конкуренции».

Учитывая, что на участие в спорном Аукционе было подано четыре заявки, а цена продажи имущества увеличилась с 57 400 руб. до 603 269 руб., Комиссия Мордовского УФАС России приходит к выводу об отсутствии оснований для выдачи предписания, так как основные принципы состязательности организатором торгов нарушены не были.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гражданина (.....) (вх. №4035 от 30.05.2022) на действия организатора торгов – Администрация Краснослободского городского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Краснослободский муниципальный район, Краснослободское городское поселение, г. Краснослободск, микрорайон 3-й, 20а (извещение №140422/2757881/01 на сайте <https://torgi.gov.ru>) необоснованной.

2. Признать действия организатора торгов - Администрация Краснослободского городского поселения Краснослободского

муниципального района Республики Мордовия

при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Краснослободский муниципальный район, Краснослободское городское поселение, г. Краснослободск, микрорайон 3-й, 20а (извещение №140422/2757881/01 на сайте <https://torgi.gov.ru>), выразившееся в отсутствии в извещении о проведении Аукциона сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, нарушением пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать.

4. Передать материалы настоящей жалобы должностному лицу Мордовского УФАС России, уполномоченному составлять протоколы об административных правонарушениях, для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.