

## Решение по результатам рассмотрения жалобы

### на нарушение порядка проведения закупки

№ 076/10/18.1-431/2024

Резолютивная часть решения оглашена 05.04.2024  
Ярославль

г.

Решение изготовлено в полном объеме 10.04.2024

Комиссия Ярославского Межрегионального Управления Федеральной антимонопольной службы по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии – заместитель руководителя управления Охинцева С.Н., члены Комиссии – ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок Хлынина Я.В., ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок Колосова А.С.,

с участием:

от Министерства конкурентной политики Ярославской области – "..."  
(по доверенности),

от "... – ..." (по доверенности),

от Управления имущественных и земельных отношений администрации Некоузского муниципального района – "... (начальник Управления имущественных и земельных отношений администрации Некоузского муниципального района (на основании Распоряжения Администрации Некоузского муниципального района от 19.05.2023 г. № 70-лс)),

рассмотрев жалобу "... (вх. № 4994/24 от 27.03.2024) на действия (бездействие) организатора торгов — Министерства конкурентной политики Ярославской области, инициатора торгов – Управления имущественных и земельных отношений администрации Некоузского муниципального района, при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (Местоположение (адрес) земельного участка: Российская Федерация, Ярославская область, Некоузский муниципальный район,

Волжское сельское поселение, поселок Красный Рыбак. Площадь земельного участка: 1500 кв. м. Кадастровый номер земельного участка: 76:08:090634:492. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование земельного участка: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)) (извещение № 22000149210000000579, лот №1), в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

#### УСТАНОВИЛА:

в Ярославское Межрегиональное УФАС России поступила жалоба "... " (вх. № 4994/24 от 27.03.2024) на действия (бездействие) организатора торгов — Министерства конкурентной политики Ярославской области, инициатора торгов – Управления имущественных и земельных отношений администрации Некоузского муниципального района, при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (Местоположение (адрес) земельного участка: Российская Федерация, Ярославская область, Некоузский муниципальный район, Волжское сельское поселение, поселок Красный Рыбак. Площадь земельного участка: 1500 кв. м. Кадастровый номер земельного участка: 76:08:090634:492. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование земельного участка: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)) (извещение № 22000149210000000579, лот №1).

**Обжалуемые действия (бездействие):** положения аукционной документации.

В жалобе Заявитель указывает, что

(1) в извещении информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения указана не полностью, имеются сведения лишь о возможности подключения к сетям электросвязи;

(2) в соответствии с пунктом 3.2 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 39.11 настоящего Кодекса, в извещении о проведении электронного аукциона должна содержаться информация о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с

которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, если Правительством Российской Федерации установлено право операторов электронных площадок взимать данную плату.

Вместе с тем, извещение не содержит указанную информацию, а лишь отсылает к Федеральному Закону от 07.10.2022 № 385-ФЗ и регламенту электронной торговой площадки.

(3) третий довод сформулирован Заявителем противоречивым образом, впоследствии Заявителем был отозван.

На заседании Комиссии Организатор торгов, инициатор торгов представили документы, запрошенные уведомлением от 28.03.2024 № СО/3893/24, с доводами, изложенными в жалобе, не согласились.

### **Принимая решение, Комиссия исходит из следующего.**

Частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что по правилам указанной статьи 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 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее — Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Комиссия Ярославского Межрегионального УФАС России установила следующее.

08.02.2024 г. посредством электронной торговой площадки АО «Сбербанк-АСТ», а также на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> (ГИС ТОРГИ) размещено извещение о проведении электронного

аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (Местоположение (адрес) земельного участка: Российская Федерация, Ярославская область, Некоузский муниципальный район, Волжское сельское поселение, поселок Красный Рыбак. Площадь земельного участка: 1500 кв. м. Кадастровый номер земельного участка: 76:08:090634:492. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование земельного участка: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)) (извещение № 22000149210000000579).

Дата и время начала приема заявок: с 08.02.2024 08:00.

Дата и время окончания приема заявок: 12.03.2024 08:00.

Дата рассмотрения заявок: 13.03.2024.

Дата проведения аукциона: 15.03.2024 08:00.

В соответствии с Протоколом об определении участников № 1 от 13.03.2024 г. к участию в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка допущены все поданные заявки ("...").

В соответствии с Протоколом об итогах № 2 от 15.03.2024 г. победителем процедуры признан "...", как участник, предложивший наибольшую цену лота в размере 154500 рублей.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон N 135-ФЗ, Закон 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.

По смыслу статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, чтобы признать за лицом, право на обращение в антимонопольный орган, 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.

Комиссия Ярославского Межрегионального УФАС России не имеет правовых оснований для рассмотрения жалобы "... по существу и признания ее обоснованной, в силу того, что его права и законные интересы не были нарушены и не могли быть нарушены организатором торгов, инициатором торгов, поскольку ..." подавал заявку на участие в аукционе, чем подтвердил свое согласие с положениями аукционной документации, был допущен до участия в аукционе.

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 N 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время "баланс" означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований. Указанное означает недопустимость применения со стороны антимонопольного органа мер публично-правового принуждения на основании жалобы лица, не посчитавшего необходимым со своей стороны оспорить положения аукционной документации до момента подачи своей заявки на участие в этой закупке, а попытавшегося обойти эти требования и впоследствии стремящегося сорвать процедуру после отказа ее организатора в допуске такому лицу к участию в этой закупке.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (пункт 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации) и злоупотребления правом (пункт 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Вместе с тем, руководствуясь частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Закон

№ 135-ФЗ) Комиссия Ярославского Межрегионального УФАС России установила следующее.

(1) Подпунктом 8 пункта 4 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) установлена необходимость получения технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона, за исключением случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона в соответствии с подпунктами 1, 5 - 19 пункта 8 настоящей статьи.

Пунктом 19 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что 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 (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 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 подпунктом 2 пункта 7 ЗК РФ виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом

исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 года № П/0412 утвержден Классификатор видов разрешенного использования земельных участков (далее – Классификатор видов разрешенного использования земельных участков), в соответствии с которым установлены наименования видов разрешенного использования земельного участка, их описание и код (числовое обозначение).

Согласно извещению о проведении аукциона разрешенное использование земельного участка – для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок).

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков участки для ведения личного подсобного хозяйства относятся к коду 2.2 и включают в себя размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.

С учетом того, что вид разрешенного использования рассматриваемого земельного участка (для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)) предусматривает строительство зданий и/или сооружений, в извещении о проведении рассматриваемого аукциона должны быть указаны все сведения, предусмотренные пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 16 Постановления Правительства РФ от 30.11.2021 N 2130 (ред. от 21.03.2024) "Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, о внесении изменений в отдельные акты Правительства Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных актов Правительства Российской Федерации и положений отдельных актов Правительства Российской Федерации" при представлении лицами, предусмотренными пунктами 9 и 11 настоящих Правил, сведений и документов, указанных в пунктах 13 и 14 настоящих Правил, в полном

объеме, исполнитель в течение 7 рабочих дней со дня получения запроса о выдаче технических условий обязан выдать лицу, направившему запрос о выдаче технических условий, без взимания платы технические условия либо направить мотивированный отказ в выдаче технических условий при отсутствии технической возможности подключения, определяемой в соответствии с пунктом 44 настоящих Правил, в той же форме, в которой был представлен запрос о выдаче технических условий.

При этом данное обстоятельство не является препятствием для проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Положение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ в части требований об указании в извещении о проведении аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не обозначает необходимости наличия таких условий для подключения, но является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка.

Таким образом, заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного, Организатор торгов, инициатор торгов обязаны указывать сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение) либо мотивированное заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в извещении о проведении аукциона.

Комиссия антимонопольного органа, изучив сведения, размещенные в извещении о проведении аукциона в электронной форме, установила, что Организатором торгов, инициатором торгов размещены сведения лишь о возможности подключения к сетям электросвязи.



**Технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, сроки действия и плата за подключение (технологическое присоединение):**

Возможность подключения к сетям электросвязи	<u>Предоставление технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям электроснабжения в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.07.2022 №1196 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям электросвязи».</u>  <u>Тариф за подключение (технологическое присоединение) отсутствует, подключение производится за счет арендатора</u>
--	---

Таким образом, Комиссия Ярославского Межрегионального УФАС России усматривает в действиях Организатора торгов, инициатора торгов нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, выразившееся в размещении сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение) в извещении о проведении аукциона не в полном объеме.

(2) Пунктом 3.2 статьи 39.13 ЗК РФ установлено, что наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 39.11 настоящего Кодекса, в извещении о проведении электронного аукциона должна содержаться информация о **размере** взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, если Правительством Российской Федерации установлено право операторов электронных площадок взимать данную плату.

Извещением о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (Местоположение (адрес) земельного участка: Российская Федерация, Ярославская область, Некоузский муниципальный район, Волжское сельское поселение, поселок Красный Рыбак. Площадь земельного участка: 1500 кв. м. Кадастровый номер земельного участка: 76:08:090634:492.

Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование земельного участка: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)) (извещение № 22000149210000000579, лот №1) предусмотрено, что в соответствии с Федеральным Законом РФ от 07.10.2022 №385-ФЗ, Регламентом электронной площадки допускается взимание оператором электронной площадки платы за участие в электронном аукционе с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми заключается договор купли-продажи или аренды земельного участка. *Плата с победителя взимается в соответствии с тарифом электронной площадки.*

Соответственно, извещение не содержит конкретный размер взимаемой платы, как того требует пункт 3.2 статьи 39.13 ЗК РФ, а лишь отсылают к правилам, закрепленным непосредственно оператором электронной торговой площадки.

Таким образом, при имеющихся обстоятельствах, Комиссия антимонопольного органа усматривает в действиях Организатора торгов, инициатора торгов нарушение пункта 3.2 статьи 39.13 ЗК РФ.

Ввиду того, что аукцион состоялся, права Заявителя поданной жалобы не нарушены, Комиссия антимонопольного органа приняла решение обязательное для исполнения предписание не выдавать.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### РЕШИЛА:

1. Оставить жалобу "... (вх. № 4994/24 от 27.03.2024) на действия (бездействие) организатора торгов — Министерства конкурентной политики Ярославской области, инициатора торгов – Управления имущественных и земельных отношений администрации Некоузского муниципального района, при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (Местоположение (адрес) земельного участка: Российская Федерация, Ярославская область, Некоузский муниципальный район, Волжское сельское поселение, поселок Красный Рыбак. Площадь земельного участка: 1500 кв. м. Кадастровый номер земельного участка: 76:08:090634:492. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование земельного участка: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)) (извещение № 22000149210000000579, лот №1), без рассмотрения.

2. Признать Организатора торгов, Инициатора торгов нарушившими подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11, пункт 3.2 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Ярославского Межрегионального УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

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

Председатель  
Комиссии

С.Н.  
Охинцева

Члены Комиссии

Я.В. Хлынина

А.С.  
Колосова