РЕШЕНИЕ

по делу №082/10/18.1-12/2022

по результатам рассмотрения жалобы

на действия Организатора торгов и Организатора аукциона

Резолютивная часть объявлена 11.02.2022

Решение в полном объёме изготовлено 16.02.2022 г. Симферополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее по тексту – Комиссия Крымского УФАС России) в составе: *данные изъяты*

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «ГК-Групп» (далее по тексту – Заявитель, ООО «ГК - Групп») на действия организатора аукциона – Администрации Оленевского сельского поселения Черноморского района Республики Крым (далее по тексту – Организатор аукциона, Администрация) (ИНН 9110004170, КПП 911001001, ОГРН 1149102078707) и на действия организатора торгов – специализированной организации общества с ограниченной ответственностью «Вектор Плюс» (далее по тексту – Организатор торгов, ООО «Вектор Плюс») (ИНН 9109003126, КПП 910901001, ОГРН 1149102065705) при проведении открытого аукциона (в электронной форме) на право заключения договора аренды земельного участка (извещение на сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» - https://torgi.gov.ru №271221/25688591/21 от 29.12.2021 (открытый аукцион), лот №1, торговая процедура №5742 на сайте https://freetrade.expert/) с участием удаленного доступа через программу «TrueConf Server»: *данные изъяты*

в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту - ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Крымское УФАС России жалоба Заявителя поступила по электронной почте 23.01.2022 с использованием электронной подписи.

В жалобе указаны следующие доводы:

1. Организатором торгов допущено несоответствие объявления об аукционе и аукционной документации. Так, согласно аукционной документации: дата начала подачи заявок согласно документации: «29» декабря 2021 года с 10.00, хотя согласно информации на сайте указано другое время: 8-40. Что вводит в заблуждение потенциальных участников торгов.

Дата и время окончания подачи заявок: «24» января 2022 года в 09 час. 10 мин.

Место, дата и время подведения итогов приема заявок (признание претендентов участниками аукциона) «25» января 2022 года в 10 час 00 мин в сети интернет по адресу – https://freetrade.expert (Электронная торговая площадка «Фритрейд»).

Дата проведения аукциона: 28 января 2022 года с 13-30.

2. Организатором торгов нарушены требования пункта 4 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) где определено, что прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Организатор нарушает эти сроки, т.к. прием заявок закачивается 24-го, а аукцион назначен на 28-ое.
3. Организатор торгов сократил срок экспонирования предмета аукциона и срок для подачи заявок. Организатором торгов грубо нарушены нормы ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации. Эти нарушения ограничивают фактический срок для подачи заявки и связаны с нарушением установленного нормативного порядка размещения информации о проведении торгов и порядка подачи заявок на участие в торгах.

Согласно п.19 ЗК РФ извещение о проведении аукциона на право аренды размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном

Правительством Российской Федерации (torgi.gov.ru), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. В данном случае публикация на сайте torgi.gov.ru была осуществлена 27 декабря 2021 года, а установленный организатором торгов срок для подачи заявок 24 января 2022 года. Организация проведения данного аукциона Организатором торгов начата в канун проведения новогодних праздников. Прием заявок осуществлялся в период с 29.12.2021 по 24.01.2022, в том числе и в период новогодних праздников.

В соответствии со ст. 112 Трудового кодекса Российской Федерации нерабочими праздничными днями в Российской Федерации являются в том числе: 31 декабря, 1, 2, 3, 4, 5, 6 и 8 января - Новогодние каникулы, 7 января - Рождество Христово. Первый рабочий день в 2022 году был 10 января 2022 года.

Установленный Организатором срок на подачу заявок, фактически равный шестнадцати дням (включая 4 выходных дня и часть дня 24-го января), является недостаточным и недопустимым исходя из требований Земельного законодательства и ФЗ "О защите конкуренции".

Учитывая, что установленный в земельном законодательстве минимально возможный срок на подачу заявок на участие в аукционе направлен на обеспечение гарантий лиц, желающих получить в аренду земельный участок, то обстоятельство, что в предусмотренные законом дни вошли праздничные дни декабря и января (одиннадцать нерабочих дней непрерывно) и условия необходимости предварительно регистрации на электронной площадке, которая занимает не менее 3-х дней, в совокупности свидетельствуют о нарушении Организатором торов публичных правил в виде не установленного законодательством ограничения в доступе к торгам (часть 2 статьи 17 ФЗ "О защите конкуренции").

Течение срока, установленного для подачи заявок (как минимально возможного по закону), не может осуществляться в праздничные дни, поскольку в такие дни отсутствует возможность совершения действий как по подаче заявки, так и необходимых действий, предшествующих подаче заявки и сопутствующих ей (осмотр имущества, перечисление задатка и финансового обеспечения на электронную площадку), а значит такой публичный срок не обеспечивает гарантированный законом разумный и достаточный период времени для подачи заявки на участие в открытом (публичном) аукционе.

Организатор аукциона при установлении срока начала и окончания подачи заявок должен учитывать направленность такого срока на обеспечение доступа к торгам, то есть реальной возможности для потенциальных участников торгов подать заявку (гарантированное законом право), и не допускать в связи с этим наложения таких сроков на особые периоды времени в году, влекущие уменьшение количества рабочих дней, поскольку из предоставленных дней одиннадцать являлись нерабочими для всех возможных участников спорных правоотношений и иных лиц, с которыми связаны действия по подготовке к участию в аукционе: банков (невозможно совершить банковские операции, получить платежный документ или выписку), организатора аукциона (невозможно зарегистрироваться на электронной площадке), потенциальных участников аукциона - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (невозможно подготовить документы для участия в аукционе ввиду отсутствия сотрудников), а также уполномоченных по контролю за проведением торгов органов и судов (невозможно обжаловать действия, связанные с объявлением аукциона, содержанием аукционной документации и прочие действия, нарушающие права, до окончания срока подачи заявок.

Учитывая изложенное, срок для подачи заявок на участие в аукционе составил менее минимально допустимых законом сроков. Данная правовая позиция отражена в Постановлении Президиума ВАС РФ от 16.04.2013 N 2823/11 по делу №А66-1568/2010. Согласно письму ФАС России от 11.01.2016 №ИА/90/16 нарушение порядка проведения торгов может привести к ограничению доступа к участию в торгах и может содержать признаки нарушения статей 15, 17 Закона о защите конкуренции.

4. Организатор торгов нарушил пункт 20 статьи 39.12 ЗК РФ. Согласно данной норме организатор аукциона обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Этого сделано не было. Согласно пункту 11 Устава Оленевского сельского поселения официальное опубликование (обнародование) муниципальных правовых актов осуществляется не менее чем двумя из ниже перечисленных средств: 1) размещения текста правового акта на специальных информационных стендах на территории населенных пунктов

Поселения. Количество указанных стендов и места их расположения утверждаются Советом Поселения и должны обеспечивать возможность беспрепятственного ознакомления с текстом муниципального правового акта жителями Поселения. 2) опубликования текста правового акта в печатных средствах массовой информации, учрежденных органами местного самоуправления Поселения, либо иных печатных средствах массовой информации, распространяемых на территории Поселения. При опубликовании текста правового акта в иных печатных средствах массовой информации должна быть отметка о том, что данное опубликование является официальным; 3) рассылки (раздачи) в централизованном порядке текста правового акта жителям Поселения, в том числе в виде специально подготовленного печатного издания. При опубликовании (обнародовании) муниципального правового акта указывается дата выхода печатного средства массовой информации либо сведения о дате обнародования соответствующего акта.

Для выяснения правовой позиции Организатора торгов и Организатора аукциона Крымским УФАС России были запрошены возражения по жалобе.

Из возражений от 31.01.2022 Организатора торгов и Организатора аукциона следует, что, по их мнению, нарушений порядка и сроков размещения информации о торгах не допущено, доводы жалобы ООО «ГК Групп» являются формальными. ООО «ГК ГРУПП» не подавало заявки на участие в торгах, не перечисляло задатки, в связи с чем имеет право обратиться в Крымское УФАС России исключительно с жалобой на нарушение порядка размещения информации о проведении торгов, определенных Правительством Российской Федерации на официальном сайте или порядка подачи заявок. Возможность обращения с жалобой лица, не подававшего заявку на участие в торгах, определяется наличием реального, а не гипотетического нарушения его прав и законных интересов в результате несоблюдения порядка организации и проведения торгов.

Исходя из дополнений Организатора аукциона от 09.02.2022 следует, что в соответствии с п.11 ст.74 Устава Оленевского сельского поселения официальное опубликование (обнародование) предусматривается не менее чем двумя способами, предусмотренными пп.1-5 п.11 ст.74 Устава сельского поселения.

Извещения о проведении аукциона по лотам №1-22 были обнародованы двумя предусмотренными Уставом средствами: путем размещения на специальных информационных стендах на территории населенных пунктов Поселения и раздачи централизованном порядке печатного текста извещений жителям поселения в здании администрации Оленевского сельского поселения по адресу: ул.Ленина, 60, с.Оленевка, Черноморского района, Республика Крым, в административном здании по адресу: ул.Черниговская, 20, с .Калиновка, Черноморского района, Республика Крым, с 27.12.2021

В дополнениях от 10.02.2022 Организатор аукциона указал, что опубликование извещений о проведении аукциона, предусмотренные п.20 ст.39.11 Земельного кодекса РФ осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 11 ст.74 Устава Оленевского сельского поселения. По мнению Организатора аукциона, буквальная трактовка норм Устава не разделяет понятия опубликование и обнародование и дает право выбора двух из пяти способов, предусмотренных Уставом, в связи с чем опубликование (обнародование) произведено в соответствии с пунктами Устава. Организатор аукциона к указанным дополнениям приложил фотографии стендов и стола с лотками входящей и исходящей корреспонденции.

Для изучения данной правовой позиции Организатора торгов и Организатора аукциона Крымским УФАС России у заявителя были запрошены дополнительные пояснения, в которых сообщается, что регистрация на площадке «Фритрейд» была получена только 14 января 2022, на 21 января 2022 на лицевом счету имелись денежные средства, что свидетельствует о том, что ООО «ГК-Групп» является добросовестным участником хозяйственного оборота, реальным потенциальным участником торгов. Заявитель указал, что жалоба связана с нарушением порядка подачи заявок на участие в торгах, ссылаясь на судебную практику (дело №А51-5132/2015, дело А66-1568/2010). Также в дополнении Заявителем указано, что при использовании поисковой системы сайта по месту нахождения земельных участков (Черноморский район) поиск не производится, т.е. при публикации объявления организатор торгов умышленно не воспользовался вкладкой с указанием фактического местонахождения имущества и тем самым усложнил поиск, а публикация в официальных средствах массовой информации вообще не производилась.

В ходе изучения представленных документов Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

Жалоба заявителя поступила 23 января 2022 года по электронной почте с использованием ЭЦП, т.е. до окончания срока подачи заявок, установленного в аукционной документации, в жалобе указано на нарушение порядка размещения информации о проведении торгов и порядка подачи заявок (пункт 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Комиссией Крымского УФАС России также установлено следующее:

1. Основанием проведения данного аукциона являлось Постановление Администрации Оленевского сельского поселения Черноморского района Республики Крым № 300 от 24.12.2021 «О проведении аукциона и передаче в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Оленевского сельского поселения Черноморского района Республики Крым».

2. Организатор торгов действовал по договору поручения Организатора аукциона на организацию и проведение торгов №23/2021 от 23.12.2021 года (далее – Договор поручения). Согласно пункту 2.4 Договора поручения цена договора составляет 1 рубль. Указанная сумма включает в себя возмещение всех расходов на организацию и проведение торгов. Согласно пункту 2.6 Договора поручения Организатор торгов вправе установить требование об оплате вознаграждения победителю торгов. Согласно пункту 2.7 Договора поручения размер такого вознаграждения составит 35.000 руб., т.е. расходы будут возложены на победителя торгов.

3. Согласно Извещению о проведении торгов, аукцион должен состояться на электронной торговой площадке «Фритрейд» по адресу https://freetrade.expert, в соответствии с регламентом электронной торговой площадки.

4. Согласно извещению (файл приложенный к объявлению на сайте torgi.gov.ru), дата начала подачи заявок: «29» декабря 2021 года с 10.00, согласно информации, опубликованной на сайте torgi.gov.ru, указано другое время: «29» декабря 2021 года с 8-40.

5. Дата и время окончания подачи заявок: «24» января 2022 года в 09 час. 10 мин. Место, дата и время подведения итогов приема заявок (признание претендентов участниками аукциона) «25» января 2022 года в 10 час 00 мин в сети интернет по адресу

– https://freetrade.expert (Электронная торговая площадка «Фритрейд»). Дата проведения аукциона: 28 января 2022 года.

По доводам жалобы Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

Согласно извещению (файл приложенный к объявлению на сайте torgi.gov.ru), дата начала подачи заявок: «29» декабря 2021 года с 10.00, согласно информации, опубликованной на сайте torgi.gov.ru указана дата и время начала подачи заявок: «29» декабря 2021 года 10:00.

Согласно подпункту 7 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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.

Изучив сведения, размещенные на сайте torgi.gov.ru, комиссией Крымского УФАС России не установлено разночтений в части указания даты или времени приема заявок. Таким образом, данный довод Заявителя является необоснованным.

В отношении второго довода жалобы Заявителя о нарушении Организатором торгов пункта 4 статьи 39.12 ЗК РФ в том, что прием документов прекращен ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона, установлено, что датой окончания приёма заявок Организатором торгов является 24.01.2022, а датой проведения аукциона 28.01.2022.

Согласно пункта 4 статьи 39.12 ЗК РФ прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Таким образом, довод жалобы Заявителя не находит своего подтверждения.

В отношении третьего довода жалобы Заявителя по сокращению Организатором торгов срока размещения информации о проведении торгов, срока подачи заявок, Комиссией Крымского УФАС России установлено, что дата публикации извещения Организатором торгов на официальном сайте является 29.12.2021, а

датой проведения аукциона 28.01.2022.

В соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

Статьей 191 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ) определено, что течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

В соответствии со статьей 193 ГК РФ если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.

Согласно статьи 194 ГК РФ если срок установлен для совершения какого-либо действия, оно может быть выполнено до двадцати четырех часов последнего дня срока.

Таким образом, Комиссией Крымского УФАС России установлено, что в нарушение требований части 19 статьи 39.11 ЗК РФ Организатором торгов извещение было опубликовано на официальном сайте https://torgi.gov.ru менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона (29 дней) (в Постановлении Арбитражного суда Центрального округа от 15.10.2019 по делу №А83-16173/2018 отражен подход исчисления сроков подачи заявок с учетом норм ГК РФ).

С учетом размещения информации о проведении торгов 29.12.2021 дата проведения аукциона в соответствии с нормами пункта 19 статьи 39.11 ЗК РФ не могла быть назначена раньше 31.01.2022, следовательно, руководствуясь пунктом 4 статьи 39.12 ЗК РФ, сокращен срок на подачу заявок для участия в торгах.

Также необходимо отметить, что публикация совершена в период новогодних праздников, т.е. за счет нерабочих дней существенно сокращено установленное законом время на подачу заявок, учитывая необходимость регистрации на электронной площадке и внесения

денежных средств для пополнения счета участника торгов.

Несоблюдение порядка открытости и гласности информации о торгах, является существенным нарушением порядка проведения торгов, так как ограничивает доступ к информации о торгах неопределенного круга потенциальных участников.

Таким образом, Организатором торгов фактически сокращен срок подачи заявок и нарушены сроки размещения извещения на Официальном сайте.

В отношении четвертого довода жалобы Заявителя об отсутствии опубликования Организатором аукциона извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

В соответствии с пунктом 20 статьи 39.11 ЗК РФ Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Из представленных сведений Организатором аукциона от 09.02.2022 следует, что в соответствии с пунктом 11 статьи 74 Устава Оленевского сельского поселения (далее по тексту – Устав) официальное опубликование (обнародование) предусматривается не менее чем двумя способами, предусмотренными подпунктами 1-5 пункта 11 статьи 74 Устава. Комиссия Крымского УФАС не соглашается с мнением Организатора аукциона о том, что буквальная трактовка норм Устава не разделяет понятия опубликование и обнародование. Пунктом 11 Устава определено, что официальное опубликование (обнародование) муниципальных правовых актов осуществляется не менее чем двумя из ниже перечисленных средств:

1. размещения текста правового акта на специальных информационных стендах на территории населенных пунктов Поселения. Количество указанных стендов и места их расположения утверждаются Советом Поселения и должны обеспечивать возможность беспрепятственного ознакомления с текстом муниципального правового акта жителями Поселения;

2. опубликования текста правового акта в печатных средствах массовой информации, учрежденных органами местного самоуправления Поселения, либо иных печатных средствах массовой информации, распространяемых на территории Поселения. При опубликовании текста правового акта в иных печатных средствах массовой информации должна быть отметка о том, что данное опубликование является официальным;
3. рассылки (раздачи) в централизованном порядке текста правового акта жителям Поселения, в том числе в виде специально подготовленного печатного издания;
4. размещения на портале Минюста России «Нормативные правовые акты в Российской Федерации» (http//pravo-minjust.ru, http://право-минюст.рф, регистрация в качестве сетевого издания Эл № ФС77-72471 от 05.03.2018;
5. обнародование текста правового акта на Портале Правительства Республики Крым (chero.rk.gov.ru) на официальной странице муниципального образования Оленевское сельское поселение Черноморского района Республики Крым.

По мнению Комиссии Крымского УФАС России, публикация документов представляет собой обеспечение публичного доступа к содержанию определенных документов в различных материальных и электронных формах, с целью удовлетворения потребностей в информационных данных. Официальная публикация документов представляет собой первичную публикацию полного содержания нормативно-правовых актов в официально признанных изданиях или посредством размещения на официальных Интернет-порталах органов государственной и муниципальной власти.

В соответствии с пунктом 2 статьи 47 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» официальным опубликованием муниципального правового акта или соглашения, заключенного между органами местного самоуправления, считается первая публикация его полного текста в периодическом печатном издании, распространяемом в соответствующем муниципальном образовании.

Для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов и соглашений органы местного самоуправления вправе также использовать сетевое издание. В случае опубликования (размещения) полного текста муниципального правового акта в официальном сетевом издании объемные

графические и табличные приложения к нему в печатном издании могут не приводиться.

Конституция Российской Федерации, закрепляя, что законы подлежат официальному опубликованию, неопубликованные же не применяются, а любые нормативные правовые акты, затрагивающие права, свободы и обязанности человека и гражданина, не могут применяться, если они не опубликованы официально для всеобщего сведения (статья 15, часть 3), и относя к полномочиям Президента Российской Федерации подписание и обнародование федеральных законов (статья 84, пункт "д"; статьи 107 и 108), разграничивает категории "опубликование" и "обнародование" и не допускает того, чтобы закон или иной нормативный правовой акт, затрагивающий права, свободы и обязанности человека и гражданина, вступил бы в силу после обнародования отличным от официального опубликования способом.

В пункте 20 статьи 39.11 ЗК РФ указано на обязательность опубликования извещения, что в силу статьи 74 Устава Поселения возможно было осуществить путем опубликования текста правового акта в печатных средствах массовой информации, учрежденных органами местного самоуправления Поселения, либо иных печатных средствах массовой информации, распространяемых на территории Поселения, либо опубликования извещения о проводимых торгах на Портале Правительства Республики Крым (chero.rk.gov.ru) на официальной странице муниципального образования Оленевское сельское поселение Черноморского района Республики Крым.

Также представленные Организатором аукциона фотографии не отображают дату размещения извещений на стендах, а также не свидетельствуют о раздаче (рассылки) в централизованном порядке извещений о проведении торгов жителям Поселения (на фотографии отображены лотки с входящей и исходящей корреспонденцией).

Аукцион проводится в целях предоставления равных возможностей участия лицам, имеющим возможность и желание заключить договор аренды земельного участка, развития между ними добросовестной конкуренции. Организатор аукциона в любом случае должен обеспечить их публичность и открытость, в том числе путем опубликования извещения о проведении торгов в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов уставом поселения.

В обязанности Организатора аукциона входит надлежащее обеспечение публичности и открытости торгов на всех этапах аукциона, поскольку несоблюдение указанных принципов создает преимущественные условия осуществления деятельности для отдельных лиц по сравнению с другими лицами, и, по сути, ведет к ограничению доступа к участию в торгах.

Извещение является первым юридически значимым действием во всем механизме торгов, поскольку именно им реализуется цель торгов, заключающаяся в привлечении наибольшего количества участников и выявления среди них лучших условий исполнения договора. Соответственно, неопубликование Организатором аукциона сведений, которые обязательны в силу закона, снижает информационную открытость торгов и может повлечь ограничение конкуренции.

Таким образом, Комиссией Крымского УФАС России установлено, что в нарушение требований пункта 20 статьи 39.11 ЗК РФ Организатором аукциона публикация извещения по обжалуемому аукциону в печатных изданиях или посредством размещения в сетевом издании (Портал Правительства Республики Крым chero.rk.gov.ru) на официальной странице муниципального образования Оленевское сельское поселение Черноморского района Республики Крым) не осуществлялась.

Данный довод жалобы находит своё подтверждение.

Также Комиссия Крымского УФАС России, изучив дополнительный довод, указанный в пояснениях Заявителя от 11.02.2022, принимает во внимание, что при использовании поисковой системы сайта torgi.gov.ru по месту нахождения земельных участков (Черноморский район, Оленевка) поиск не производится. Т.е. при публикации объявления Организатор торгов не указал фактическое местонахождения имущества (оставив только указание на Республику Крым и не указав район и поселение) и тем самым усложнил поиск.

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).

Функционал сайта torgi.gov.ru предоставляет возможность Организатору торгов указания фактического местоположения

земельного участка в соответствующей графе, заполнение которого предоставляет возможность поиска неопределенному кругу лиц интересующих торгов по конкретному муниципальному образованию. Организатором торгов в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ в соответствующей графе не отображена информация о фактическом местоположении участка.

Согласно пункту 3 статьи 39.11 ЗК РФ образование земельного участка для его предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются с обязательным получением 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.

Согласно пункту 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в 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).

Согласно пункту 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения).

В извещении содержится следующая информация: «Техническая возможность присоединения к сетям водоснабжения отсутствует. На территории с.Оленевка Черноморского района Республики Крым отсутствует система центрального водоснабжения; По данным ГУП РК «Крымгазсети» присоединение объектов к сетям газораспределения осуществляется в соответствии с Правилами подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации №1547 от 13

сентября 2021 г.; Техническая возможность для подключения (технологического присоединения) к сетям теплоснабжения – отсутствует». Т.е. в извещении отсутствуют ссылки на официальные письма ресурсоснабжающих организаций. В с.Оленевке по ФЦП проводятся работы по водо- и газоснабжению, следовательно, должны иметь технические условия для подключения.

Согласно разъяснениям ФАС России от 27.12.2019 ЗК РФ, устанавливая порядок подготовки и организации аукционов по продаже либо на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, устанавливает обязательность размещения сведений о конкретных условиях технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, сведения о которых получены от ресурсоснабжающих организаций.

Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 N 83 (далее - Правила), регламентированы порядок и сроки предоставления организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, технических условий по запросу органа местного самоуправления либо правообладателя земельного участка.

При этом частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлена обязанность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, предоставлять технические условия без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам органов власти, в том числе органов местного самоуправления.

Согласно части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" сеть инженерно-технического обеспечения - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений. При этом система инженерно-технического обеспечения - одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации,

диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности.

Учитывая изложенное, к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения. Частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции установлен запрет на осуществление действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов. В связи с этим отсутствие в извещении о проведении аукционов сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения противоречит требованиям, установленным подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, а также может содержать признаки нарушения статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, Организатором аукциона нарушены требования подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Также Комиссией Крымского УФАС России установлено, что в извещении о проведении торгов для участия в аукционе установлен задаток в размере 100% от начальной (минимальной) цены лота. В извещении указано, что задаток должен поступить на р/с организатора торгов не позднее дня окончания приема заявок.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что 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.

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) 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.

Таким образом, требование в извещении о проведении торгов, что задаток должен поступить не позднее дня окончания приема заявок, противоречит требованиям подпункта 2 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ, что с учетом времени банковских переводов также указывает на сокращение сроков подачи заявок.

Приложением №3 к Извещению является Договор аренды (ПРОЕКТ), заключаемый с победителем. Согласно условий данного договора установлено следующее:

Согласно пункту 3.1 Договора по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы. Согласно пункту 3.3 Договора сумма задатка на участие в аукционе, перечисленная Арендатором …засчитывается Арендодателем как внесенная арендная плата Арендатором в соответствии с данным договором. Согласно пункту 3.7. Договора арендная плата вносится Арендатором равными частями ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным периодом. Арендная плата вносится равными частями ежемесячно

не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным. Для исчисления арендной платы месяц подписания Сторонами договора и месяц прекращения действия настоящего договора для расчета арендной платы принимаются за целые месяцы. Комиссия Крымского УФАС отмечает, что в соответствии с Проектом договора, у Победителя отсутствует обязанность по перечислению всего размера объявленных им денежных средств единовременно. Удерживается в счет арендных платежей только размер первоначального задатка. Дальнейшая уплата аренды производится ежемесячно.

Согласно пункту 3.9. Договора изменение годового размера арендной платы осуществляется в том числе по основаниям изменения вида разрешенного использования земельного участка. Однако Комиссия Крымского УФАС отмечает, что в соответствии с пунктом 17 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ внесение изменений в заключенный по результатам аукциона договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

Согласно пункту 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия организатора торгов, оператора электронной площадки, аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. 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.

На основании вышеизложенного, жалоба Заявителя признана обоснованной.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 и пункта 3.1. части 1 статьи 23 ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия Крымского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора аукциона и Организатора торгов при проведении открытого аукциона (в электронной форме) на право заключения договора аренды земельного участка (извещение на сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» - https://torgi.gov.ru №271221/25688591/21 от 29.12.2021 (открытый аукцион), лот №1, торговая процедура №5742 на сайте https://freetrade.expert/), обоснованной.

2. Признать в действиях Организатора аукциона и Организатора торгов нарушение установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

3. Выдать Организатору торгов обязательное к исполнению предписание.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Крымского УФАС России для решения вопроса о возбуждении административного производства.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Республики Крым в течение трёх месяцев со дня принятия решения.