

## РЕШЕНИЕ

по делу №082/10/18.1-2240/2023

Резолютивная часть объявлена 03.11.2023

Решение в полном объеме изготовлено 09.11.2023

г.

Симферополь

Комиссия Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Управление, Комиссия) в составе:

председатель Комиссии:

<...>;

члены Комиссии:

<...>;

<...>,

рассмотрев жалобу <...> (далее по тексту – Заявитель) на действия организатора торгов – ООО «<...>» (далее – Организатор торгов), организатора аукциона –<...> (далее – Организатор аукциона, <...>) при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Васильевского сельского поселения Белогорского района Республики Крым (извещение на сайте в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> № 22000135990000000027, лоты №1-4) (далее – Аукцион),

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

УСТАНОВИЛА

16.10.2023 в Управление поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов, Организатора аукциона при проведении

электронного аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Васильевского сельского поселения Белогорского района Республики Крым (извещение на сайте в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> № 22000135990000000027, лоты №1-4).

Заявителем в жалобе указаны следующие доводы:

1. В извещении отсутствуют полные сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, что противоречит требованиям, установленным подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса (далее – ЗК РФ).

2. Постановление № 224 о проведении аукциона от 06.10.2023 не опубликовано на официальном сайте Администрации, что по мнению Заявителя, свидетельствует о незаконности проведенного электронного аукциона.

3. Администрацией не исполняется поручение Главы Республики Крым №1/01-32/4269 от 30.08.2023.

Организатором аукциона, Организатором торгов представлены возражения по доводам, указанным в рассматриваемой жалобе.

Комиссия Управления, исследовав все представленные документы и обстоятельства дела, установила следующее.

1. Постановлением Администрации от 06.10.2023 № 224 принято решение о проведении аукциона и передаче в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Васильевского сельского поселения Белогорского района Республики Крым, а именно четырех земельных участков, расположенных в селе Малиновка с кадастровыми номерами: 90:02:050301:475, 90:02:050301:476, 90:02:050301:473, 90:02:050301:474.

Организатором торгов 06.10.2023 опубликовано извещение о проведении Аукциона.

Согласно извещению: дата и время начала подачи заявок: 07.10.2023 09:00 (МСК); дата и время окончания подачи заявок: 03.11.2023 09:00 (МСК); дата проведения торгов: 06.11.2023 10:00 (МСК).

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального

строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Согласно извещению разрешенное использование земельных участков (для индивидуального жилищного строительства) предполагает под собой строительство зданий, сооружений и соответственно подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 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 следующем порядке: получение информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженернотехнического 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.

Согласно части 2 статьи 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс) технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, применяемые в целях архитектурно-строительного проектирования (далее - технические условия), определяются в соответствии с правилами подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения соответствующего вида, утверждаемыми Правительством Российской Федерации (далее - правила подключения (технологического присоединения)), и являются обязательными приложениями к договорам о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения соответствующего вида (далее - договоры о подключении (технологическом присоединении)), заключаемым лицом, указанным в части 5 или 6 настоящей статьи, с лицом, владеющим соответствующей сетью на праве собственности или ином законном основании (далее - правообладатель сети инженерно-технического обеспечения).

Частью 3 названной статьи Градостроительного кодекса определено, что технические условия выдаются в целях заключения договора о подключении

(технологическом присоединении) без взимания платы в течение семи рабочих дней по запросам лиц, указанных в части 5.2 статьи 48 настоящего Кодекса, частях 5 и 6 настоящей статьи, за исключением случаев технологического присоединения к электрическим сетям.

Пунктом 15 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса установлено, что в градостроительном плане земельного участка содержится информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию.

ЗК РФ, устанавливая порядок подготовки и организации аукционов по продаже либо на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливает обязательность размещения сведений о возможности подключения объектов капитального строительства (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно Письму Минэкономразвития России от 30.06.2015 г. № Д23и-3009 «О необходимости получения заключения о подключении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения для проведения аукциона по продаже (аренде) земельного участка» в случае отсутствия возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, предоставляет мотивированный отказ в выдаче таких 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.

Таким образом, Комиссия полагает, что 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 РФ, в соответствии с которым 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).

В извещении по каждому лоту указана следующая информация:

*«Техническая возможность подключения к централизованной системе водоснабжения имеется. Письмо ГУП РК «Вода Крыма» исх. №3377/01-11/04 от 11.09.2023 г.*

*Технологическая возможность присоединения объектов к электрическим сетям имеется.*

*Техническая возможность для подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения — отсутствует. Программа мероприятий по строительству и реконструкции газораспределительных сетей по Белогорскому району определена Постановлением Совета министров Республики Крым от 05 декабря 2017 года № 658 «Об утверждении Государственной программы Республики Крым» «Газификация населенных пунктов Республики Крым».*

*Техническая возможность для подключения (технологического присоединения) к сетям теплоснабжения — отсутствует.».*

Комиссия отмечает, что детальная и достоверная информация о соответствующем земельном участке может быть получена заинтересованным лицом лишь у организатора торгов, который должен обеспечивать возможность как ознакомления с самим имуществом, так и с документами, отражающими информацию, необходимость указания которой в извещении определена в статье 39.11 ЗК РФ. Сообщение о проведении торгов призвано информировать их потенциальных участников о том, какое имущество выставляется на торги, соответственно, в нем должно быть в общем виде полно, объективно достоверно и подлинно описано соответствующее имущество, выставляемое на торги.

Администрацией представлен запрос, адресованный начальнику Белогорского филиала ГУП РК «Вода Крыма», от 05.09.2023 и запросы в адрес ГУП РК «Крымтеплокоммунэнерго», ГУП РК «Крымгазсети», направленные 25.10.2023, то есть после принятия решения о проведении Аукциона.

25.10.2023 в Администрацию поступил ответ от ГУП РК «Крымтеплокоммунэнерго» об отсутствии технической возможности подключения ввиду отсутствия пропускной способности ближайших тепловых сетей и их удаленности от объектов, расположенных в селах Васильевского сельского поселения Белогорского района, включая село Малиновка.

Администрация подтвердила, что ответ на запрос в ресурсоснабжающую организацию в части осуществления возможности и предполагаемого подключения к сетям газораспределения не получен.

В извещении по вопросу возможности присоединения к сетям водоснабжения содержится следующая информация: *«Техническая возможность подключения к централизованной системе водоснабжения имеется. Письмо ГУП РК «Вода Крыма» исх. №3377/01-11/04 от 11.09.2023 г.»*.

В письме ГУП РК «Вода Крыма» от 11.09.2023 №3377/01-11/04 указано, что максимальная мощность (нагрузка) в возможной точке присоединения 1,0 м<sup>3</sup>/сут для каждого земельного участка.

Вместе с тем, в извещении отсутствует указанная информация.

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.

Исходя из смысла вышеприведенных норм, следует прямая, установленная законом, обязанность Администрации, не только обратиться в ресурсоснабжающую организацию за получением условий технологического подключения, но и получить их, и выставить на торги земельные участки с уже имеющимися сведениями, что в свою очередь заинтересовало бы или могло бы заинтересовать неопределенный круг хозяйствующих субъектов к участию в торгах.

В рассматриваемом случае при подготовке размещения обжалуемого Извещения и описании сведений о земельном участке Организатором торгов не были предприняты все действия и обеспечены в полной мере мероприятия по выяснению сведений о достоверных и фактических данных о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, что может ввести в заблуждение потенциальных участников торгов.

Довод жалобы Заявителя признан Комиссией обоснованным.

Таким образом, исходя из действий, предпринятых Администрацией для получения сведений о возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения и содержания информации, указанной в Извещении, невозможно прийти к выводу о наличии в извещении о проведении Аукциона сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям, что является нарушением подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Довод жалобы Заявителя признан Комиссией обоснованным.

2-3) Постановление администрации Васильевского сельского поселения

Белогорского района Республики Крым о проведении аукциона и передаче в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Васильевского сельского поселения Белогорского района Республики Крым №224 принято 06.10.2023.

Согласно пояснениям Администрации постановление о проведении Аукциона от 06.10.2023 № 224 опубликовано на сайте Администрации 06.10.2023.

Как указал Организатор аукциона в своих письменных возражениях ЗК РФ не устанавливает обязанности по опубликованию решений либо постановлений уполномоченных органов о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков. Уставом муниципального образования не установлена обязанность по опубликованию указанных актов, поскольку постановление о проведении Аукциона является документом организационно-распорядительного характера, то есть не является нормативным актом, затрагивающим права, свободы и обязанности человека и гражданина, а, следовательно, его действительность не обусловлена процедурой официального опубликования.

В соответствии с Поручением Главы Республики Крым от 30.08.2023 №1/01-32/4269 (далее – Поручение) с целью обеспечения прав льготных категорий граждан, указанных в статьях 4 и 22 Закона Республики Крым от 15.01.2015 №66-ЗПК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений» на предоставление земельных участков в собственность бесплатно, а также с целью недопущения неоднозначного правоприменения статьи 17 указанного закона органами местного самоуправления муниципальных образований в Республике Крым поручено не проводить аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства по инициативе уполномоченного органа местного самоуправления.

Также согласно позиции Администрации поручение Главы Республики Крым от 30.08.2023, которое не является указом, постановлением или распоряжением, направлено на муниципальные образования, в которых имеются проблемные вопросы относительно получения льготными категориями граждан земельных участков. В Администрации льготные категории граждан получают земельные участки бесплатно в собственность в соответствии с действующим законодательством.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

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 так же 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 (пункт 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Учитывая требования части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, вопросы, связанные с неисполнением Поручения Главы Республики Крым и неопубликованием решений о проведении торгов, не относятся непосредственно к процедуре проведения торгов, установленной ЗК РФ. В связи с чем Комиссией принято решение проинформировать Главное контрольное управление аппарата Совета Министров Республики Крым о неисполнении поручения Главы Республики Крым.

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

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов — ООО «<...>», организатора аукциона — <...> при проведении электронного аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Васильевского сельского поселения Белогорского района Республики Крым (извещение на сайте информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> № 22000135990000000027, лоты №1-4) обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов, Организатору аукциона предписание об устранении выявленных нарушений.
3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Управления для решения вопроса о возбуждении административного производства.
4. Направить информацию в Главное контрольное управление Аппарата



Совета министров Республики Крым для рассмотрения вопроса о неисполнении поручения Главы Республики Крым от 30.08.2023 № 1/01-32/4269.