

РЕШЕНИЕ

по делу №082/10/18.1-2244/2023

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 Богатовского сельского поселения Белогорского района Республики Крым (извещение на сайте в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> № 23000035040000000005 лоты №1-12) (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 Богатовского сельского поселения Белогорского района Республики Крым (извещение на сайте в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> № 23000035040000000005 лоты №1-12).

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. Решение №304 о проведении аукциона от 14.08.2023 опубликовано на официальном сайте Администрации 25.09.2023.

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

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

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

На 56 сессии 2 созыва Белогорского сельского совета Белогорского района Республики Крым от 14.08.2023 № 304 принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, в том числе, с кадастровыми номерами: 90:02:040102:1449, 90:02:040102:1448, 90:02:040102:562, 90:02:040102:561, 90:02:040102:560, 90:02:040102:1000, 90:02:040102:1001, 90:02:040102:998, 90:02:040102:1031, 90:02:040102:503, 90:02:040102:641, 90:02:040102:622.

Извещение о проведении аукциона в отношении двенадцати указанных земельных участков опубликовано на сайте <https://torgi.gov.ru> 09.10.2023.

Согласно извещению дата и время начала подачи заявок: 10.10.2023 10:00 (МСК). Дата и время окончания подачи заявок: 09.11.2023 10:00 (МСК); Дата рассмотрения заявок: 09.11.2023; Дата и время начала проведения аукциона: 14.11.2023 10:00 (МСК).

1. В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать 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 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.

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 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 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.

Таким образом, к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения.

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 в отношении каждого лота указана следующая информация:

«Сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

-водоснабжение — отсутствует;

-водоотведение — отсутствуют;

-теплоснабжение — отсутствует;

-газоснабжение — отсутствует;

-СВЯЗЬ — 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.

Согласно представленным Комиссии сведениям Администрацией были направлены запросы в адрес Белогорского филиала ГУП РК «Вода Крыма» и Белогорского района ГУП РК «Крымэнерго».

В ресурсоснабжающие организации по вопросам возможности подключения к сетям газораспределения и теплоснабжения Администрацией запросы не направлялись, следовательно соответствующие заключения о возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения уполномоченным органом не получены.

Кроме того, согласно ответам от 17.10.2023 предоставленным по запросу Организатора торгов, Белогорским филиалом ГУП РК «Вода Крыма» сообщено, что населенные пункты, на территории которых расположены одиннадцать из двенадцати земельных участков, объявленных на Аукционе, не входят в зону обслуживания Белогорского филиала ГУП РК «Вода Крыма», из чего невозможно определить есть возможность подключения к сетям водоснабжения или нет.

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 описания сведений о земельном участке Организатором аукциона 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.

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 ЗК РФ.

Довод жалобы Заявителя признан Комиссией обоснованным.

2-3) Решение администрации Богатовского сельского поселения Белогорского района Республики Крым о проведении аукциона и передаче в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Богатовского сельского поселения Белогорского района Республики Крым №304 принято 14.08.2023 (далее – Решение №304).

В соответствии с Поручением Главы Республики Крым от 30.08.2023 №1/01-32/4269 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.

Администрацией представлены пояснения, согласно которым решение №304 опубликовано на сайте муниципального образования на Портале Правительства Республики Крым и обнародовано на стенде. В отношении довода о неисполнении поручения Главы Республики Крым указывает, что поручение Главы Республики Крым не опубликовано на официальном портале Республики Крым и носит рекомендательный характер, решение о проведении торгов принимается уполномоченным органом.

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 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 (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 к порядку организации и проведения торгов, установленному ЗК РФ, и не могут являться предметом рассмотрения антимонопольным органом в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции. 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 договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Богатовского сельского поселения Белогорского района Республики Крым (извещение на сайте информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> № 23000035040000000005 лоты №1-12) 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.