

## РЕШЕНИЕ

по делу №082/10/18.1-2105/2023

Резолютивная часть объявлена 17.10.2023

Решение в полном объеме изготовлено 20.10.2023 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:

<...> – заместитель руководителя;

члены Комиссии:

<...> – главный специалист-эксперт;

<...> – специалист 1 разряда,

рассмотрев жалобу <...>(далее по тексту – Заявитель) на действия организатора торгов – ООО «ПРОАУКЦИОН» (далее – Организатор торгов), организатора аукциона – администрации Васильевского сельского поселения Белогорского района Республики Крым (далее – Организатор аукциона, Администрация) 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> № 23000035040000000003, лоты №1-33),

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:

28.09.2023 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> № 23000035040000000003, лоты №1-33 (далее — Аукционы).

Заявителем в жалобе указаны следующие доводы:

1. Организатором торгов установлено время проведения Аукционов 11.10.2023 00:00, что делает невозможным потенциальным участникам поучаствовать в аукционе.
2. 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.
3. Организатор торгов установил незаконное требование о предоставлении копий всех страниц паспорта в составе заявки.
4. Организатором торгов указана неполная информация о размере платы за проведение электронной процедуры, взимаемой электронной торговой площадкой «РТС-тендер» (далее – Оператор).
5. Администрацией не исполняется поручение Главы Республики Крым №1/01-32/4269 от 30.08.2023. Постановление № 191 о проведении Аукционов, датированное 29.08.2023, не опубликовано на официальном сайте Администрации, подача заявок начата 07.09.2023.

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

Исследовав все представленные документы, обстоятельства дела, а также выслушав пояснения сторон, Комиссия установила следующее.

1. Согласно части 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — 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.

06.09.2023 на официальном сайте торгов <https://torgi.gov.ru> размещено извещение №23000035040000000003 о проведении Аукционов.

На ГИС торги размещено «Руководство пользователя. Формирование и размещение сведений о проведении торгов». Согласно данному руководству (пункты 2.1.3.5.1) при создании извещения организатор торгов заполняет все поля карточки создания извещения, а также прикрепляет документы (извещение, документацию, форму заявки, проект договора, иное). При создании извещения о проведении торгов по аренде земельных участков в блоке «Условия проведения процедуры» необходимо заполнить следующие поля (Рисунок 375): «Дата и время начала подачи заявок»; «Дата и время окончания подачи заявок»; «Дата рассмотрения заявок»; «Дата и время начала проведения аукциона»; «Порядок проведения аукциона»; «Срок отказа организатора от проведения процедуры торгов». Также заполняет блок «Документы» (в который прикрепляются документы, в том числе извещение).

Согласно подпункту 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона.

Комиссией установлено, что в экранной форме карточки извещения в блоке «Условия проведения процедуры» указано следующее:

Дата и время начала подачи заявок: 07.09.2023 09:00 (МСК);

Дата и время окончания подачи заявок: 06.10.2023 09:00 (МСК);

Дата рассмотрения заявок: 07.10.2023;

Дата и время начала проведения аукциона: 11.10.2023 00:00 (МСК).

На сайте электронной торговой площадки «РТС-тендер» по процедуре № 23000035040000000003 указана следующая информация:

Дата и время начала подачи заявок на участие: 07.09.2023 09:00 (время московское).

Дата и время окончания подачи заявок на участие 06.10.2023 09:00 (время московское).

Дата и время рассмотрения заявок на участие (дата определения участников): 07.10.2023

Дата и время начала торгов: 11.10.2023 00:00 (время московское).

Вместе с тем, в текстовом варианте извещения, прикрепленном к блоку «Документы извещения» указано следующее:

*«Дата начала подачи заявок: «07» сентября 2023 года с 09 час. 00 мин.*

*Дата и время окончания подачи заявок: «06» октября 2023 года в 09 час. 00 мин.*

*Дата рассмотрения заявок (признание претендентов участниками аукциона) «07» октября 2023 года в сети интернет по адресу – <https://www.rts-tender.ru/> (ООО «РТС-тендер»).*

*Дата и время начала проведения аукциона: «11» октября 2023 года с 10 час. 00 мин.»*

Из пояснений Организатора торгов следует, что при формировании извещения (в экранной форме карточки извещения) специалистом допущена техническая ошибка, некорректно назначено время проведения аукциона. Впоследствии время проведения аукциона с ГИС торги автоматически перешло на электронную площадку.

Таким образом, Организатором торгов допущено несоответствие информации, указанной в карточке извещения <https://torgi.gov.ru>, а также в карточке электронной торговой площадки с информацией, указанной в текстовом варианте извещения, прикрепленном на официальном сайте <https://torgi.gov.ru>. Данные действия нарушают требование подпункта 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Довод Заявителя признан Комиссией обоснованным.

2. 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.

Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 № 2130 (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.

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.

В Извещении указана следующая информация:

*«Технологическая возможность присоединения объектов к электрическим сетям ГУП РК «Крымэнерго» - имеется.*

*Техническая возможность подключения к централизованной системе водоснабжения имеется.*

*Техническая возможность для подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения-отсутствует.*

*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.

Согласно представленным Организатором аукциона сведениям, Администрацией были направлены запросы только в адрес ГУП РК «Вода Крыма» и Белогорского района электрических сетей ГУП РК «Крымэнерго», в отношении 11 земельных участков из 33, выставленных на Аукцион.

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.

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.

3. Согласно Извещению к заявке на участие в аукционе прилагаются:

- копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей) (в случае представления копии паспорта гражданина Российской Федерации необходимо представить копии 20 (двадцати) страниц паспорта: от 1-ой страницы с изображением Государственного герба Российской Федерации по 20-ую страницу с «Извлечением из Положения о паспорте гражданина Российской Федерации» включительно);

- 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;

- документы, подтверждающие внесение задатка.

В соответствии с частью 1 статьи 39.12 ЗК РФ 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.

Однако, Комиссия отмечает, что указанные положения ЗК РФ не содержат требования о предоставлении претендентами копий всех страниц паспорта.

Кроме того, Верховный суд Российской Федерации в определении от 04.04.2022 №310-ЭС22-2544 по делу №А83-17293/2020, согласился с позицией нижестоящих судов и указал следующее: «непредставление предпринимателем всех листов паспорта не является существенным нарушением, повлекшим невозможность идентифицировать личность участника аукциона, и не могло являться основанием для отказа в допуске к участию в торгах, отметив, что действия общества по отказу в допуске к участию в торгах ведут к созданию дополнительных препятствий для участников торгов (новых оснований для формального отклонения поданных претендентами заявок на участие в аукционах), что не соответствует законодательству о защите конкуренции.

Таким образом, Организатором торгов установлено избыточное (формальное) требование о представлении копии 20 (двадцати) страниц паспорта в Извещении.

На основании вышеизложенного, довод Заявителя признан обоснованным.

4. Согласно Извещению Оператором взимается плата за проведение электронной процедуры. Вознаграждение в форме Гарантийного обеспечения оплаты оказания услуг Оператора электронной площадки (депозит) взимается с Победителей, единственных участников аукциона, участников, сделавших лучшее ценовое предложение, согласно регламента Оператора электронной площадки.

В соответствии с тарифами электронной площадки «РТС-тендер» Имущественные торги, действующими на момент объявления и проведения торговой процедуры, установлены следующие размеры тарифов при проведении торгов на право заключения договора аренды земельных участков:

*«Размер тарифа – 1% от НЦИ и не более 5 000 рублей, без учета НДС.*

*Размер тарифа – 1% от НЦИ и не более 2 000 рублей, в том числе НДС 20% (тариф взимается при проведении Аукциона в случае, предусмотренном пунктом 7 статьи 39.18 ЗК РФ, по результатам которого договор заключается с гражданином, а также при проведении Аукциона в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».*».

Согласно ответу Оператора от 10.10.2023 размер тарифа Оператора по данному типу торгов составляет 1% от начальной цены имущества и не более 5 000 рублей, без учета НДС. Информация о полной стоимости тарифа размещена в открытом доступе на странице торговой процедуры на площадке и доступна всем участникам для ознакомления с момента публикации организатором извещения о проведении торговой процедуры.

Также Оператор сообщил, что Заявитель заявку на участие в торгах не подавал, задаток не перечислял, на электронной торговой площадке не зарегистрирован.

На заседания Комиссии Заявитель не являлся, доказательств нарушения прав и законных интересов не представил, за разъяснениями в адрес Организатора аукциона, Организатора торгов не обращался.

На основании вышеизложенного, довод жалобы не нашел своего подтверждения.

5. 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.

Администрация пояснила, что получила данное Поручение 20.09.2023, а решение о проведении Аукциона приняла до получения соответствующего поручения.

Так, 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 №191 принято 29.08.2023 (далее – Постановление №191).

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.

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 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.

Комиссией установлено, что Аукцион признан несостоявшимся ввиду отсутствия поданных заявок.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов – ООО «ПРОАУКЦИОН», организатора аукциона – Администрации Васильевского сельского поселения Белогорского района Республики Крым 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> № 23000035040000000003, лоты №1-33) обоснованной.

2. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Управления для решения вопроса о возбуждении административного производства.

3. 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.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Республики Крым в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.