

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об обстоятельствах дела № 082/01/17-35/2023

13.10.2023 г. Симферополь

Комиссия Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее – Комиссия, Управление) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии:

В.С. – заместитель руководителя Управления;

члены Комиссии:

В.К. – главный специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти;

А.Д.- специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти,

рассмотрев дело № 082/01/17-35/2023, возбужденное в отношении администрации Оленевского сельского поселения Черноморского района Республики Крым (далее – Администрация, Организатор аукционов) и общества с ограниченной ответственностью «Агропромсервис» (далее – ООО «Агропромсервис») по признакам нарушения статей 16, 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление поступило заявление <...>А.В. о возможном нарушении антимонопольного законодательства в действиях администрации Оленевского сельского поселения Черноморского района Республики Крым и общества с ограниченной ответственностью «Агропромсервис» при организации и проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Оленевского сельского поселения Черноморского района Республики Крым (извещение на

сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> №080922/58829974/01 Лот №№ 1-15, №080922/58829974/02 Лот 1-14, №080922/58829974/03 Лот 1, №070922/58829974/03 Лот №№ 1-11).

Приказом Управления № 12 от 31.01.2023 возбуждено дело №082/01/17-35/2023 о нарушении антимонопольного законодательства.

В ходе рассмотрения заявления, изучения представленных пояснений и документов Управлением установлено следующее.

Подготовка и организация 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, регулируются статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Согласно постановлению администрации Оленевского сельского поселения Черноморского района Республики Крым № 204 от 01.09.2022 «О проведении аукциона и передаче в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Оленевского сельского поселения Черноморского района Республики Крым» (далее – Постановление №204) администрацией принято решение о проведении аукционов на право заключения договоров аренды 39-ти земельных участков с видом разрешенного использования: «для индивидуального жилищного строительства» с кадастровыми номерами 90:14:110101:7970-7959 (12), 90:14:110101:7954, 90:14:110101:7953, 90:14:110101:7842-39 (4), 90:14:110101:7836, 90:14:110101:7835, 90:14:110101:7833, 90:14:110101:7709, 90:14:110101:7708, 90:14:110101:7697, 90:14:110101:7083, 90:14:110101:7064, 90:14:110101:7056, 90:14:110101:7051, 90:14:110101:7048, 90:14:110101:7046, 90:14:110101:7045, 90:14:110101:7043, 90:14:110101:7035, 90:14:110101:7032, 90:14:110101:7130, 90:14:110101:7022, 90:14:110101:178, 90:14:110301:32, 90:14:110301:31, и 2-х земельных участков с кадастровыми номерами 90:14:110301:143, 90:14:110301:142 с видом разрешенного использования: «для индивидуального жилищного строительства», «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок)», «блокированная жилая застройка», «коммунальное обслуживание», «Социальное обслуживание», «Бытовое обслуживание», «Амбулаторно-

поликлиническое обслуживание», «Дошкольное, начальное и среднее общее образование», «Общественное управление», «Магазины», «Банковская и страховая деятельность», «Общественное питание», Хранение автотранспорта «Гостиничное обслуживание», «Спорт», «Туристическое обслуживание», «Ведение огородничества», «Земельные участки (территории) общего пользования».

Из пункта 7 Постановления № 204 следует, что полномочиями по осуществлению функций Организатора аукциона наделена специализированная организация – ООО «Агропромсервис» (ИНН 3906363351).

В соответствии с пунктом 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

ООО «Агропромсервис», являясь специализированной организацией по проведению торгов, в соответствии с Постановлением Администрации Оленевского сельского поселения Черноморского района Республики Крым от 01.09.2022 № 204 «О проведении аукциона и передаче в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Оленевского сельского поселения Черноморского района Республики Крым», договором от 01.09.2022 № 01/2022, утвердило извещения о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков №080922/58829974/01 Лот №№ 1-15, №080922/58829974/02 Лот №№ 1-14, №080922/58829974/03 Лот № 1, №070922/58829974/03 Лот №№ 1-11 (далее – Извещения).

Местом приема заявок и проведения аукционов согласно Извещениям является адрес юридического места нахождения ООО «Агропромсервис»: Калининградская область, Гусевский р-н, г. Гусев, ул. Победы, дом 51а, помещение 24.

Местоположением указанных земельных участков является Черноморский район Республики Крым.

Определение места приёма заявок и проведения аукциона безусловно связано с местоположением объекта торгов, в связи с чем определение места приёма заявок и проведения аукциона в одном субъекте, а местоположение объекта торгов в другом субъекте может повлечь за собой недопущение, ограничение, устранение конкуренции.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в

аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок, в том числе, заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка.

Согласно Извещениям для участия в аукционах заявитель подает заявку на участие в письменном виде лично или через представителя (при наличии нотариальной доверенности) по адресу Организатора торгов.

Частью 1 статьи 6 Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» (далее – Закон об электронной подписи) закреплено, что информация в электронной форме, подписанная квалифицированной электронной подписью, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью, и может применяться в любых правоотношениях в соответствии с законодательством Российской Федерации, кроме случая, если федеральными законами или принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами установлено требование о необходимости составления документа исключительно на бумажном носителе.

В силу пункта 1 статьи 2 Закона об электронной подписи электронная подпись – это информация в электронной форме, которая присоединена к другой информации в электронной форме (подписываемой информации) или иным образом связана с такой информацией, и которая используется для определения лица, подписывающего информацию.

Признаки квалифицированной электронной подписи содержатся в статье 5 Закона об электронной подписи.

Способы подачи заявки должны быть разнообразны и позволять максимально обеспечить возможность потенциальных заявителей оперативно (в рамках сроков, определенных для подачи заявок) заявить о своем волеизъявлении об участии в аукционе. Определение способа подачи заявки на участие в аукционе в письменном виде лично либо через представителя ограничивает возможность участия в аукционе заинтересованных лиц, проживающих за пределами соответствующего района, а также субъекта Российской Федерации. Положения статей 39.11, 39.12 Земельного кодекса не содержат императивного условия о необходимости подачи заявки на участие в аукционе путем ее вручения по месту приема заявок. Тем более, у Организатора торгов предусмотрен адрес электронной почты torgi.agroprom@yandex.ru, указанный на сайте torgi.gov.ru.

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 forgi.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 Извещений не отображена информация о фактическом местоположении участков.

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 Извещениях содержится следующая информация:

1. Технологическая возможность присоединения объектов к электрическим сетям ГУП РК «Крымэнерго» - имеется.
2. Техническая возможность присоединения к сетям газораспределения ГУП РК «Крымгазсети» - имеется.
3. Техническая возможность присоединения к сетям водоснабжения и водоотведения отсутствует.
4. Техническая возможность для подключения (технологического

присоединения) к сетям теплоснабжения отсутствует.

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 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).

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 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 извещений и описании сведений о земельных участках Администрацией 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 могло 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 статьи 39.11 ЗК РФ и приводит к невозможности подачи заявок ввиду неполного информационного обеспечения торгов или препятствий в подаче заявки.

Организатором торгов в Извещениях установлено вознаграждение в размере 50 000 рублей. Вознаграждение не входит в цену аренды и не подлежит возмещению за счет средств заказчика, а взимается Организатором

торгов с победителя аукциона (единственного участника) либо лица, в отношении которого заказчиком принято решение о заключении договора аренды. Срок для выплаты вознаграждения не может превышать 5 дней со дня подведения итогов аукциона либо итогов приема заявок.

Согласно пункту 17 статьи 39.12 ЗК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

В соответствии с пунктом 22 статьи 39.12 ЗК РФ (в редакции от 14.07.2022, действующей на момент организации и проведения торгов) не допускается требовать от победителя аукциона, иного лица, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 настоящей статьи, возмещение расходов, связанных с выполнением кадастровых работ в отношении земельного участка, являющегося предметом указанных договоров, а также расходов, связанных с организацией и проведением аукциона.

Под «вознаграждением» в гражданском законодательстве понимается выплата управомоченному лицу обусловленных соглашением сторон либо законодательством денежных сумм за совершение им определенных действий (выполнение работы, оказание услуги и т.п.).

В Извещениях не указано, чем обусловлена обязанность победителя аукциона по уплате вознаграждения в размере 50 000 рублей.

Возложение на победителя обязанности по оплате специализированной организации вознаграждения прямо противоречит требованию, установленному пунктом 22 статьи 39.12 ЗК РФ.

Исходя из материалов дела по поручению Администрации, ООО «Агропромсервис» проведены следующие торги:

№ Лота	кадастровый номер	Номер извещения, дата публикации	Вид торгов	Организатор торгов
1	90:14:110101:178	070922/58829974/03 от 11.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»

1	90:14:110101:7970	080922/58829974/01 от 12.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
2	90:14:110101:7969	080922/58829974/01 от	Открытый	ООО

3	90:14:110101:7968	12.09.2022 080922/58829974/01 от 12.09.2022	АУКЦИОН, Открытый аукцион	«АГРОПРОМСЕРВИС» ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
4	90:14:110101:7967	080922/58829974/01 от 12.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
5	90:14:110101:7964	080922/58829974/01 от 12.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
6	90:14:110101:7966	080922/58829974/01 от 12.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
7	90:14:110101:7961	080922/58829974/01 от 12.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
8	90:14:110101:7963	080922/58829974/01 от 12.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
9	90:14:110101:7962	080922/58829974/01 от 12.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
10	90:14:110101:7953	080922/58829974/01 от 12.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
11	90:14:110101:7959	080922/58829974/01 от 12.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
12	90:14:110101:7954	080922/58829974/01 от 12.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
13	90:14:110101:7842	080922/58829974/01 от 12.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
14	90:14:110101:7835	080922/58829974/01 от 12.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
15	90:14:110101:7839	080922/58829974/01 от 12.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»

1	90:14:110101:7841	080922/58829974/02 от 13.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
2	90:14:110101:7840	080922/58829974/02 от 13.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
3	90:14:110101:7833	080922/58829974/02 от 13.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
4	90:14:110101:7709	080922/58829974/02 от 13.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
5	90:14:110101:7708	080922/58829974/02 от 13.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
6	90:14:110101:7046	080922/58829974/02 от 13.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
7	90:14:110101:7056	080922/58829974/02 от 13.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
8	90:14:110101:7083	080922/58829974/02 от 13.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
9	90:14:110101:7032	080922/58829974/02 от 13.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
10	90:14:110101:7022	080922/58829974/02 от	Открытый	ООО

11	90:14:110101:7836	13.09.2022 080922/58829974/02 от 13.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
12	90:14:110301:31	080922/58829974/02 от 13.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
13	90:14:110301:32	080922/58829974/02 от 13.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
14	90:14:110301:142	080922/58829974/02 от 13.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»

1	90:14:110101:7697	070922/58829974/03 от 09.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
2	90:14:110301:143	070922/58829974/03 от 09.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
3	90:14:110101:7048	070922/58829974/03 от 09.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
4	90:14:110101:7064	070922/58829974/03 от 09.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
5	90:14:110101:7130	070922/58829974/03 от 09.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
6	90:14:110101:7051	070922/58829974/03 от 09.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
7	90:14:110101:7035	070922/58829974/03 от 09.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
8	90:14:110101:7045	070922/58829974/03 от 09.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
9	90:14:110101:7043	070922/58829974/03 от 09.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
10	90:14:110101:7960	070922/58829974/03 от 09.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»
11	90:14:110101:7965	070922/58829974/03 от 09.09.2022	Открытый аукцион	ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»

Участниками указанных торгов и одновременно победителями Аукционов являются 11 лиц.

Также Управлением установлено, что Валовым В.Б. обжаловались.

В своей жалобе на действия ООО «Агропромсервис» и Администрации при проведении рассматриваемых торгов Валов В.Б. указывает следующее:

«Согласно аукционной документации место приема заявок на участие в аукционе – Калининградская область, Гусевский р-н, г. Гусев, ул. Победы, дом 51а, помещение 24.

Установление места приема документов и места проведения аукциона в

отдаленном субъекте Российской Федерации от места нахождения земельных участков нарушает действующее законодательство, препятствует мне и неопределенному кругу лиц принять участие в аукционе, создает необоснованные ограничения и налагает необоснованные обременения».

С указанными действиями не согласен и Заявитель, считает это ограничением конкуренции.

Комиссия отмечает, что отдаленность места приёма заявок и места проведения аукциона от физического расположения земельных участков, отсутствие в извещении полных сведений о возможности подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, возложение на победителей торгов обязанности по оплате вознаграждения Организатору торгов повлекли за собой препятствие для подачи заявок и участия в аукционе для неограниченного круга лиц.

Определением об отложении рассмотрения дела №082/01/17-35/2023 о нарушении антимонопольного законодательства №07/430 от 06.04.2023 Комиссия определила привлечь к участию в рассмотрении настоящего дела в качестве заинтересованных лиц: общество с ограниченной ответственностью «Нефтекамская трубная компания», Чернухина Юрия Алексеевича, Ионов Алексей Викторовича, Жубатканова Адила Бауыржановича, Григорьева Валерия Юрьевича, Мачулянскую Елену Леонидовну, Соколова Андрея Александровича, Эмирова Темура Энверовича, Моисееву Елену Витальевну, Клем Ольгу Александровну.

В ходе рассмотрения дела Комиссией установлено, что 08.02.2023 между Моисеевой Еленой Витальевной и Клем Ольгой Александровной был заключен договор переуступки прав и обязанностей в отношении арендуемого земельного участка с кадастровым номером № 90:04:110101:7056.

Факт передачи указанного земельного участка также подтверждается актом приема-передачи от 08.02.2023. Моисеевой Е.В. и Клем О.А. указанный факт не оспаривается.

Также установлено, что победителем торгов в отношении земельных участков с кадастровыми номерами №90:14:110101:7960, №90:14:110101:7953, №90:14:110101:7954, №90:14:110101:7959 является Соколов Андрей Александрович согласно протоколу о результатах аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков в бумажной форме от 13.10.2022 в рамках аукциона №070922/558829974/03, а также протоколу о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в бумажной форме от 14.10.2022 в рамках аукциона №080922/58829974/01.

Победителем торгов в отношении земельных участков с кадастровыми номерами №90:14:110101:7022, №90:14:110101:7709, №90:14:110301:142 является индивидуальный предприниматель Жубатканов Адил Бауыржанович, что подтверждается протоколом о результатах аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков в бумажной форме от 14.10.2022 в рамках аукциона №080922/58829974/01.

Согласно выпискам из ЕГРН в отношении указанных земельных участков с кадастровыми номерами: №90:14:110101:7960, №90:14:110101:7953, №90:14:110101:7954, №90:14:110101:7959 №90:14:110101:7022, №90:14:110101:7709, №90:14:110301:142 произведена переуступка прав и обязанностей в пользу Ионовой Светланы Михайловны.

Из абзаца 6 пункта 3.4 проекта договора аренды (Приложение № 2 к Извещениям) следует, что арендатор обязан в случае прекращения своей деятельности или передачи прав на земельный участок другому лицу в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом с указанием наименования и индивидуализирующих реквизитов лица, к которому перешли права, даты их перехода, а также оригиналы, либо нотариально заверенные копии документов, подтверждающих такое прекращение деятельности или передачу прав.

Указанный пункт проекта договора аренды, согласованного Администрацией, предусматривает возможность уступки права в пользу третьих лиц.

Кроме того, согласно пункту 9 письма Администрации от 27.04.2023 №02-08/675 Администрации было известно о переуступке прав по договору аренды земельного участка с кадастровым номером 90:14:110101:7056.

Администрация в своем письме указала, что *«В соответствии с ЗК РФ в адрес Администрации поступило уведомление от арендатора земельного участка о переуступке права аренды другому лицу, а сам договор переуступки зарегистрирован в государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым».*

Однако, для случаев, когда в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, в пункте 7 статьи 448 Гражданского кодекса (в редакции Федерального закона от 08.03.2015 № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации»; далее - Закон № 42-ФЗ) установлено, что победитель торгов не вправе уступать права (за исключением требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем

торгов лично, если иное не установлено законом.

На основании подпунктов 1 и 2 статьи 2 Закона № 42-ФЗ, указанный Федеральный закон вступил в силу с 01.06.2015, а положения Гражданского кодекса (в редакции указанного Закона) применяются к правоотношениям, возникшим после дня вступления в силу названного Федерального закона. В частности, с учетом разъяснений, данных в пункте 83 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», положения Гражданского кодекса в редакции Закона № 42-ФЗ применяются к правам и обязанностям, возникшим из договоров, заключенных со дня вступления данного закона в силу (с 01.06.2015).

Принимая во внимание приведенные положения законодательства, в отношении договоров аренды публичных земельных участков, подлежащих заключению после 01.06.2015 по результатам торгов, уступка права аренды (передача договора третьим лицам) по общему правилу не допускается. Такое законодательное регулирование обусловлено необходимостью обеспечения равного доступа граждан и организаций, включая хозяйствующих субъектов, к аренде публичных земель и исключения ситуаций, при которых передача земельных участков иным лицам происходила бы в обход конкурентных процедур - путем заключения сделки по передаче договора аренды между первоначальным и новым арендатором без проведения торгов и предложения земельного участка в аренду иным участникам оборота.

Данные правовые выводы корреспондируют правовым подходам, сформированным в судебной практике при рассмотрении дел с аналогичными обстоятельствами (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 05.07.2022 № 308-ЭС22-2357 по делу № А32-37905/2020).

Таким образом, заключение договора переуступки прав и обязанностей в отношении арендуемых земельных участков с кадастровыми номерами №90:04:110101:7056 №90:14:110101:7960, №90:14:110101:7953, №90:14:110101:7954, №90:14:110101:7959 №90:14:110101:7022, №90:14:110101:7709, №90:14:110301:142 является неправомерным, а положения проекта договора аренды, предусматривающие для арендатора такую возможность, недопустимыми в силу гражданского законодательства.

Указанные нарушения в своей совокупности привели к ограничению конкуренции на конкурентном рынке аренды и повлияли на количество

лиц, принявших участие в торгах.

Администрация, являясь органом уполномоченным проводить аукционы по передаче в аренду указанных земельных участков и недвижимого имущества определило организатором торгов специализированную организацию – ООО «Агропромсервис» и согласовало извещения, положения которых приводят к ограничению конкуренции на торгах.

В соответствии с пунктами 2 части 1 статьи 1 Закона о защите конкуренции настоящий федеральный закон определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения, недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации.

Согласно части 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции целями настоящего Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

В силу пункта 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции под конкуренцией понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общих условиях обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции закреплено, что при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Согласно статье 17 Закона о защите конкуренции, запрещаются любые действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов, поскольку перечень запретов, перечисленных в статье 17 Закона о защите конкуренции, не является исчерпывающим.

В ходе рассмотрения дела Комиссией установлены признаки нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции в действиях Администрации и ООО «Агропромсервис» выразившиеся в следующем.

Между Администрацией и ООО «Агропромсервис» заключен договор поручения на организацию и проведение торгов №01/2022 от 01.09.2022 (далее – Договор).

При этом согласно пункту 2.4 Договора цена договора составляет 1 (один) рубль, НДС не предусмотрен в связи с освобождением Организатора торгов от данного вида налогообложения. Указанная сумма включает в себя возмещение всех расходов на организацию и проведение торгов, на привлечение третьих лиц, на изготовление ключа электронной цифровой подписи, прочие расходы, непосредственно связанные с исполнением обязательств по договору (в том числе расходов на размещение в сети Интернет сообщений о торгах и о результатах проведения торгов).

В соответствии с пунктом 2.4.1 Договора вознаграждение не входит в цену аренды, и взимается Организатором торгов сверх цены аренды.

В соответствии с пунктами 2.6-2.7 Договора установлено, что Организатор торгов вправе установить требование об оплате вознаграждения победителю торгов. При установлении вознаграждения, размер такого вознаграждения составит 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.

Под «вознаграждением» в гражданском законодательстве понимается выплата управомоченному лицу обусловленных соглашением сторон либо законодательством денежных сумм за совершение им определенных действий (выполнение работы, оказание услуги и т.п.).

Согласно пункту 3 статьи 308 ГК РФ обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (третьих лиц).

Установлено, что указанный договор заключен между Администрацией и ООО «Агропромсервис» без проведения торгов.

В соответствии со статьей 4 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон о контрактной системе) в целях информационного обеспечения контрактной системы в сфере закупок создается и ведется единая информационная система (часть 1). Единая информационная система содержит планы-графики; информацию о реализации планов-графиков; информацию о закупках, предусмотренную настоящим Федеральным законом, об исполнении контрактов; реестр контрактов, заключенных заказчиками; а также иную информацию, предусмотренную законом (часть 3).

Однако, Администрацией в материалы дела доказательств исполнения требований, предусмотренных статьей 4 Закона о контрактной системе, обусловленного принципами открытости и прозрачности (статья 7 Закона о контрактной системе) не представлено.

Более того, в соответствии с частью 1 статьи 16 Закона о контрактной системе планирование закупок осуществляется посредством формирования, утверждения и ведения планов-графиков. Закупки, не предусмотренные планами-графиками, не могут быть осуществлены.

Согласно положениям статьи 8 Закона о контрактной системе контрактная система в сфере закупок направлена на создание равных условий для обеспечения конкуренции между участниками закупок. Любое заинтересованное лицо имеет возможность в соответствии с законодательством Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами о контрактной системе в сфере закупок стать поставщиком (подрядчиком, исполнителем). Конкуренция при осуществлении закупок должна быть основана на соблюдении принципа добросовестной ценовой и неценовой конкуренции между участниками закупок в целях выявления лучших условий поставок товаров, выполнения работ, оказания услуг.

Положениями частей 1, 2 статьи 24 Закона о контрактной системе предусмотрено, что заказчики при осуществлении закупок используют конкурентные способы определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей) или осуществляют закупки у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя). Заказчик выбирает способ определения поставщика (подрядчика, исполнителя) в соответствии с положениями главы 3 названного Федерального закона, при этом он не вправе совершать действия, влекущие за собой необоснованное сокращение числа участников закупки (часть 5 статьи 24 Закона о контрактной системе).

Следовательно, закупка на право оказать «юридические и иные действия по организации и проведению аукционов по продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, торгов (конкурсов/аукционов) на право заключения договоров аренды земельных участков в целях сдачи в аренду принадлежащего Заказчику на праве собственности недвижимого имущества», иными словами договор поручения на право организации и проведения торгов должен был быть осуществлен путем проведения конкурентной процедуры способом, указанным в части 2 статьи 24 Закона о контрактной системе.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на

конкуренцию. Только лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие поставлять товары, выполнять работы, оказывать услуги, получив доступ к соответствующему товарному рынку (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 24.06.2015 № 307-КГ15-1408, Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.11.2011 № 8799/11).

Согласно Постановлению Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.04.2011 № 14686/10 по делу № А13-10558/2008, в тех случаях, когда на соответствующем товарном рынке должна иметь место состязательность хозяйствующих субъектов, создание ограничений не может не оказывать влияние на состояние конкуренции.

Данная позиция подтверждается также судебной практикой (Решение Верховного Суда РФ от 19.10.2021 № АКПИ21-699).

Заключение договора с единственным исполнителем и отсутствие конкурентных процедур способствовало созданию преимущественного положения единственного исполнителя и лишило возможности других хозяйствующих субъектов, осуществляющих аналогичную деятельность, реализовать свое право на заключение контракта.

Несоблюдение процедуры закупок нарушило права иных хозяйствующих субъектов - участников данного товарного рынка, с которыми муниципальный контракт не заключен вследствие предоставления преимущества ООО «Агропромсервис».

В ходе рассмотрения дела Администрацией были предоставлены три коммерческих предложения: от ООО «Агропромсервис» (ИНН: 3906363351) с ценой 1 рубль для Заказчика и взимания вознаграждения с Победителя 50 000 рублей за 1 лот, ИП Ткач О.В. (ИНН: 920155891406) с ценой 60 000 рублей за 1 лот, ИП Османов Д.Э. (ИНН: 9109179011053) с взиманием вознаграждения в размере 60 000 рублей за 1 лот.

Согласно пояснениям Администрации выбор поставщика услуг по организации и проведению торгов был обусловлен следующим:

«Администрация Оленевского сельского поселения разместила объявление на портале правительства Республики Крым о приеме коммерческих предложений от 08.08.2022 года о привлечении специализированной организации для проведения аукциона. Поступило три коммерческих предложения, два из них о проведении в электронной форме и одно о проведении аукциона в бумажной форме от ООО «Агропромсервис».

Учитывая, что ранее в адрес администрации поступил протест прокуратуры Черноморского района №025---222022/14---2222-22202350028 от 27.01.2022 г., которым предписано отменить постановление администрации Оленевского сельского поселения №300 от 24.12.2021 г. «О проведении аукциона и передаче в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Оленевского сельского поселения Черноморского района Республики Крым» в связи с тем, что аукцион проходил в электронной форме, было принято решение о заключении договора с ООО «Агропромсервис».

Из материалов настоящего дела следует, что Администрацией был составлен Протокол заседания комиссии, созданной распоряжением главы Администрации Оленевского сельского поселения Черноморского района Республики Крым от 12.05.2015 №38-р, от 19.08.2022, где вторым вопросом являлось рассмотрение коммерческих предложений на оказание услуг по организации и проведению торгов по продаже права заключения договора аренды земельных участков.

По итогам рассмотрения указанного вопроса Администрацией было принято решение:

«Заключить договор с ООО «Агропромсервис» ввиду наиболее низкой цены за оказание услуги для Администрации Оленевского сельского поселения. Кроме того, ООО «Агропромсервис» единственный представил коммерческое предложение о проведении торгов в бумажной форме. Согласно п. 4 ст. 39.13 ЗК РФ порядок проведения аукциона в электронной форме. Согласно п. 4 ст. 39.13 ЗК РФ порядок проведения аукциона в электронной форме устанавливается федеральным законом. До настоящего времени федеральный закон, устанавливающий порядок проведения земельного аукциона электронной форме, не принят и соответственно не подлежат применению».

Официальное наименование электронного почтового ящика Администрации согласно информации, размещенной на Портале Правительства Республики Крым, является «olenevskiy-
soviet@chero.rk.gov.ru».

Администрацией представлены скриншоты из электронного почтового ящика «olenevskiy-soviet@chero.rk.gov.ru», указывающие на то, что 08.08.2022 в 13:17 от ООО «Агропромсервис» поступило коммерческое предложение.

Вместе с тем, «Объявление о приеме коммерческих предложений от 08.08.2022 года» опубликовано Администрацией на странице муниципального образования 08.08.2022 в 13:14, то есть за три минуты до

поступления коммерческого предложения от ООО «Агропромсервис».

При этом указанное коммерческое предложение не было зарегистрировано в журнале входящей корреспонденции, иная переписка с указанной организацией касательно организации и проведения рассматриваемых торгов также велась посредством электронной почты, что подтверждается письмом Администрации от 27.04.2023 №02-08/675.

Комиссия отмечает, что коммерческие предложения двух других лиц: ИП Ткач О.В. и ИП Османов Д.Э. подготовлены по схожей форме. Кроме того, указанные лица не зарегистрированы на официальном сайте torgi.gov.ru в качестве организаторов торгов. Также Администрацией не представлены сведения, подтверждающие получение коммерческих предложений от указанных субъектов.

Необходимо отметить, согласно [статье 12.1](#) Федерального конституционного закона от 21 марта 2014 года № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя», до 01 января 2025 года на территории Республики Крым нормативными правовыми актами Республики Крым могут быть установлены особенности регулирования имущественных и земельных отношений.

Согласно части 2 статьи 18 Закон Республики Крым от 15.01.2015 № 66-ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений» проведение аукциона по продаже земельного участка, находящегося в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, подача заявлений об утверждении схемы расположения земельного участка, о проведении аукциона, о предварительном согласовании предоставления земельного участка, о предоставлении земельного участка, о заключении соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, о перераспределении земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель и (или) земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, в электронной форме вводятся на территории Республики Крым с 1 января 2017 года.

Кроме того, суды отмечают следующее: «Подготовка и организация

аукционов по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляются в соответствии со [статьями 39.11](#) и [39.12](#) ЗК РФ. Сама по себе электронная форма проведения торгов не может ограничивать конкуренцию, а по существу, при должном проведении конкурентных процедур в электронной форме приводит к увеличению количества участников, минимизирует риски сговора на торгах, а также позволяет сделать процедуру более прозрачной и конкурентной» (Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 12.08.2022 N Ф10-3271/2022 по делу N А83-7348/2021).

В ходе рассмотрения дела установлено, что вопросы управления и распоряжения муниципальным имуществом (по подготовке документации, организации торгов по реализации муниципального имущества) в силу Устава муниципального образования Оленевского сельского поселения Черноморского района Республики Крым находятся в компетенции Администрации, и, перекладывая эту функцию на другие Организации, Администрация должна взять оплату расходов на себя.

Комиссия отмечает, что по определению, содержащемуся в статье 1005 ГК РФ по агентскому договору одна сторона (агент) обязуется за вознаграждение совершать по поручению другой стороны (принципала) юридические и иные действия от своего имени, но за счет принципала либо от имени и за счет принципала.

Согласно статье 1006 ГК РФ принципал обязан уплатить агенту вознаграждение в размере и в порядке, установленных в агентском договоре.

Таким образом, исходя из пункта 2.4 Договора вознаграждением уплачиваемым принципалом – Администрацией установлен 1 руб., в связи с чем, пункты 2.6, 2.7 Договора свидетельствуют о возможности «повторного» взимания агентского вознаграждения.

Кроме того, согласно части 1 статьи 2 Закон о защите конкуренции антимонопольное законодательство основывается на Конституции Российской Федерации и Гражданском кодексе Российской Федерации и иных федеральных законах, регулирующих отношения, указанные в статье 3 Закона о защите конкуренции.

К нормам ГК РФ, на которых основано антимонопольное законодательство, относится, в частности, статья 1 ГК РФ, которой установлен, что граждане (физические лица) приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе.

Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

В соответствии со статьей 153 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Согласно статье 307 ГК РФ в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

В силу пункта 3 статьи 308 ГК РФ обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц).

Установлено, что Администрация, которой ООО «Агропромсервис» как специализированной организацией оказаны определенные услуги, через условия аукционной документации, возложила свою обязанность по оплате таких услуг на победителя торгов, не являющегося заказчиком данных услуг.

Таким образом, своими действиями, выразившимися в заключении Договора, Администрация и ООО «Агропромсервис» неправомерно возложили на победителей публичных торгов обязанности по оплате услуг, связанных с организацией и проведением аукционов.

Указанное согласуется с позицией ФАС России.

Так, на запрос Управления от 05.05.2022 №06/228 был дан ответ на следующие вопросы:

«- возможно ли указать в контракте, заключенном в соответствии с Законом о контрактной системе, обязательства третьих лиц оплатить исполнителю контракта денежные средства за осуществление действий, направленных на удовлетворение потребности муниципального заказчика (проведение торгов) или иного вознаграждения,

- каким образом Администрация должна выбрать специализированную организацию для проведения торгов в рамках Земельного кодекса Российской Федерации».

Согласно ответу ФАС России от 29.06.2022 №ПИ/62439/22:

«По вопросу 1 Обращения ФАС России сообщает, что согласно части 4

статьи 24.1 Закона о контрактной системе допускается взимание платы за участие в электронной процедуре, закрытой электронной процедуре с участника соответствующей процедуры, и (или) лица, с которым заключается контракт, и (или) за проведение электронной процедуры, закрытой электронной процедуры с заказчика, если Правительством Российской Федерации установлено право операторов электронных площадок, операторов специализированных электронных площадок взимать такую плату, в том числе порядок ее взимания, а также определены предельные размеры такой платы.

Порядок платы, а также предельные размеры платы установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 10.05.2018 № 564.

Таким образом, Законом о контрактной системе установлен исчерпывающий перечень случаев взимания платы с участников торгов.

Учитывая изложенное, положения в контракте, предусматривающие обязанность исполнителя оплатить участие в закупке организатору торгов, не соответствуют положениям Закона о контрактной системе.

По вопросу 2 Обращения ФАС России сообщает следующее.

Согласно пунктам 11-16 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

Земельным кодексом Российской Федерации не регулируются вопросы отбора исполнителя услуг для муниципальных нужд. Отношения, направленные на обеспечение государственных и муниципальных нужд в целях повышения эффективности, результативности осуществления закупок товаров, работ, услуг, обеспечения гласности и прозрачности осуществления таких закупок, предотвращения коррупции и других злоупотреблений в сфере таких закупок регулируются исключительно Законом о контрактной системе».

Что подтверждает необходимость руководствоваться нормами Закона о контрактной системе при отборе Исполнителя для выполнения услуг по организации и проведению торгов на право заключения договоров аренды земельных участков.

В свою очередь, положения в контракте, предусматривающие обязанность исполнителя оплатить участие в закупке организатору торгов, не соответствуют положениям Закона о контрактной системе.

Согласно проведенному анализу рынка, установлено, что на официальном сайте torgi.gov.ru зарегистрировано в качестве организаторов торгов более двадцати специализированных организаций, действующих на территории Республики Крым.

Субъектами рынка услуг по организации и проведению торгов, в частности, являются: ООО «Агентство конкурсов и аукционов», ООО «Альфатендер», ООО «РСПРАВО», ООО МСО «Ценный советник» и др.

Вместе с тем исходя из представленных на запрос Управления сведений, большинство специализированных организаций взимает вознаграждение исключительно с Заказчиков, то есть с администраций.

Более того, размер вознаграждения, предлагаемый большинством поставщиков (специализированных организаций) варьируется от 500 (пятисот) рублей до 15 000 (пятнадцати тысяч) рублей.

К примеру, услуги по организации и проведению торгов, оказываемые специализированной организацией ООО «ЮФ«РСПРАВО» на территории Республики Крым, а также иных субъектах, предлагаются администрациям муниципальных образований с ценой колеблющейся от 500 (пятисот) рублей до 3 000 (трех тысяч) рублей в зависимости от количества лотов и вида имущества.

Иной специализированной организацией ООО «СО «АльфаТендер» рассматриваемые услуги оказываются по цене от 7 000 (семи тысяч) рублей до 10 000 (десяти тысяч) рублей за 1 конкурентную процедуру «под ключ».

Кроме того, специализированные организации, отвечая на запрос Управления отметили, что в случае поступления запросов коммерческих предложений об оказании услуг по организации и проведению торгов на право заключения договоров аренды муниципальных земельных участков, инициированных Администрацией, направили бы соответствующие коммерческие предложения.

Таким образом, рынок услуг по организации и проведению торгов на право заключения договоров аренды земельных участков конкурентен и востребован.

Учитывая представленный выбор, а также возможность направления запросов об услугах по организации и проведению торгов иным специализированным организациям, выбор Администрацией в пользу ООО «Агропромсервис» объективно не обусловлен, при этом самой Администрацией объективного обоснования своего выбора не приведено.

В соответствии с положениями статьи 16 Закона о защите конкуренции установленный данной нормой запрет ориентирован на органы публичной власти и распространяется на акты и действия указанных органов в публичной сфере. Данный запрет преследует цель предотвращения административного влияния органов власти на конкурентную среду с помощью административных, властных полномочий, в том числе путем соглашений с хозяйствующими субъектами.

По смыслу статьи 16 Закона о защите конкуренции в предмет доказывания по делу о нарушении антимонопольного законодательства входит установление следующих обстоятельств: обстоятельства заключения антиконкурентного соглашения между хозяйствующими субъектами и государственными органами, то есть достижения соответствующей письменной или устной договоренности.

Такая договоренность характеризуется следующими признаками: принятие на себя каждой из сторон соглашения обязанности совершать определенные действия или воздерживаться от их совершения, наличие в соглашении плана (сценария) поведения его участников, что позволяет одному участнику соглашения с высокой точностью прогнозировать поведение других. Обстоятельства наличия соответствующих антиконкурентных последствий, которые выражаются в том, что заключенное соглашение приводит к ограничению доступа на товарные рынки и устранению с них хозяйствующих субъектов.

Недопущение конкуренции- это такая ситуация, при которой исключается возможность конкуренции, ограничение конкуренции - когда существенно снижается возможность конкуренции, устранение конкуренции - когда устраняется ее возможность, вплоть до нуля.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в пункте 9 Обзора по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.03.2016, факт наличия антиконкурентного соглашения не ставится в зависимость от его заключения в виде договора по правилам, установленным гражданским законодательством, включая требования к форме и содержанию сделок, и может быть доказан, в том числе с использованием совокупности иных доказательств, в частности фактического поведения хозяйствующих субъектов. О наличии соглашения может свидетельствовать совокупность установленных антимонопольным органом обстоятельств, в том числе единообразное и синхронное поведение участников, и иных обстоятельств в их совокупности и взаимосвязи. С учетом особенностей таких соглашений, не зафиксированных, как правило, на бумажных или иных носителях, факт их заключения может быть установлен на основании

косвенных доказательств исходя из анализа поведения субъектов в совокупности, хронологии и фактической осведомленности о ситуации, сложившейся на соответствующем рынке.

В соответствии с правоприменительной и судебной практикой факт заключения антиконкурентного соглашения может быть установлен как на основании прямых доказательств, так и совокупности косвенных доказательств, в том числе включая фактическое поведение хозяйствующих субъектов. При доказывании антиконкурентных соглашений необходимо оценивать всю «полноту сбора доказательств, их «весомость» в совокупности» (Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 15.08.2017 № Ф10-2426/2017 по делу № А64-4040/2016).

Действующим законодательством не определено и не может быть определено, какие доказательства подтверждают факт заключения антиконкурентного соглашения, а также не установлены и не могут быть установлены требования к форме подтверждающих документов (Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 05.08.2019 № Ф06-48455/2019 по делу № А06-3333/2018). Достаточность доказательств в каждом случае определяется на основании оценки всей совокупности фактов, в том числе, исходя из общего положения дел на товарном рынке, которое предопределяет предсказуемость такого поведения как групповой модели, позволяющей за счет ее использования извлекать неконкурентные преимущества (Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 01.11.2017 № Ф04-4375/2017 по делу № А70-388/2017).

В соответствии с Разъяснением Президиума ФАС России № 3 «Доказывание недопустимых соглашений (в том числе картелей) и согласованных действий на товарных рынках, в том числе на торгах» факт заключения антиконкурентного соглашения может быть доказан как на основании прямых доказательств, так и совокупности косвенных доказательств. Достигнутые договоренности (соглашения), согласованные действия запрещаются антимонопольным законодательством, если целью и (или) результатом соглашений и согласованных действий является недопущение (устранение, ограничение) соперничества хозяйствующих субъектов на товарных рынках (часть 2 статьи 1, пункт 7 и 18 статьи 4 Закона).

С учетом положений пункт 18 статьи 4 Закона о защите конкуренции запрещенным соглашением могут быть признаны любые договоренности между ними в отношении поведения на рынке, в том числе как оформленные письменно (например, договоры, решения объединений хозяйствующих субъектов, протоколы), так и не получившие письменного оформления, но нашедшие отражение в определенном поведении. Факт

наличия соглашения не ставится в зависимость от его заключения в виде договора по правилам, установленным гражданским законодательством, включая требования к форме и содержанию сделок. Наличие соглашения может быть установлено исходя из того, что участники соглашения намеренно следовали общему плану поведения (преследовали единую противоправную цель), позволяющему извлечь выгоду из недопущения (ограничения, устранения) конкуренции на товарном рынке.

(Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 04.03.2021 № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства»).

Закон о защите конкуренции содержит специальное определение соглашения, которое подлежит применению при оценке факта правонарушения в сфере антимонопольного законодательства, такие соглашения запрещаются и у антимонопольного органа отсутствует обязанность доказывания фактического исполнения участниками достигнутых соглашений.

Факт наличия антиконкурентного соглашения может быть доказан, в том числе, с использованием совокупности иных доказательств, в частности фактического поведения хозяйствующих субъектов. Доказывание наличия антиконкурентного соглашения между субъектами осуществляется на основании анализа их поведения в рамках деятельности, с учетом принципов разумности и обоснованности на основании всестороннего изучения и оценки всех обстоятельств дела, а также всей совокупности доказательств, анализа поведения в рамках деятельности.

Презюмируется, что любое такое соглашение вредно для конкуренции. Такова фундаментальная правовая позиция, на которой основывается конкурентное право в указанной части (Президиума ВАС РФ от 21.12.2010 № 9966/10; постановление Арбитражного суда Поволжского округа по делу № А57-4980/2014; постановление Арбитражного суда Центрального округа по делу № А35-8838/2014; постановление Арбитражного суда Центрального округа по делу № А23-1472/2016).

Анализ поведения ответчиков позволяет Комиссии сделать вывод, что в своей совокупности и взаимосвязи действия ответчиков направлены на обход проведения конкурентных процедур с целью предоставления возможности выполнения услуг заранее определенному (известному) хозяйствующему субъекту ограничив при этом иных хозяйствующих субъектов в выполнении функций организатора торгов на указанном товарном рынке и последующему предоставлению указанному субъекту права продолжать организацию торгов.

В рассматриваемом случае поведение ответчиков и совершенные ими действия позволяют сделать вывод о том, что ими достигнуто

антиконкурентное соглашение, направленное на обход конкурентных процедур при реализации государственной нужды и ограничению доступа (устранению конкуренции) неограниченного количества подрядных организаций по выполнению работ на конкурентных рынках по организации и проведению торгов.

В соответствии с абзацем 1 статьи 16 Закона о защите конкуренции запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Материалами дела подтверждается, что и заключению контракта с единственным поставщиком без проведения конкурентной закупки предшествовала последовательность действий, являющаяся свидетельством достигнутого между Администрацией и ООО «Агропромсервис» соглашения, направленного на оказание юридических и иных действий по организации и проведению аукционов по продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, торгов (конкурсов/аукционов) на право заключения договоров аренды земельных участков в целях сдачи в аренду принадлежащего Заказчику на праве собственности недвижимого имущества, а именно земельных участков, которое привело и (или) могло привести к антиконкурентным последствиям.

Комиссия приходит к выводу, что ответчики заключили соглашение, определение которого содержится в пункте 18 статьи 4 Закона о защите конкуренции, а итогом такого соглашения явилось ограничение доступа на товарный рынок и устранение с товарного рынка хозяйствующих субъектов, что запрещено пунктом 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

ООО «Агропромсервис» в рамках рассмотрения антимонопольного дела не представил документы и информацию о том, что вменяемые нарушения антимонопольного законодательства были вызваны чрезвычайными, объективно непреодолимыми обстоятельствами и другими непредвидимыми, непреодолимыми препятствиями, находящимися вне контроля данного юридического лица, при соблюдении им той степени

заботливости и осмотрительности, какая требовалась от него в целях надлежащего исполнения обязанностей по соблюдению требований норм действующего законодательства, в том числе антимонопольного.

Комиссия обращает внимание, что согласно данным Единого государственного реестра юридических лиц, ООО «Агропромсервис» (ИНН 3906363351) ликвидировано, в связи с чем в реестр 22.08.2023 внесена соответствующая запись.

В соответствии с частью 3 статьи 1 ГК РФ, при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

Согласно части 5 статьи 10 ГК РФ, добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Кроме того, как следует из Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу пункта 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения.

В данном случае усматривается отклонение действий ООО «Агропромсервис» от добросовестного поведения, выразившиеся в ликвидации общества в ходе рассмотрения настоящего дела.

На основании вышеизложенного, Комиссия Управления по рассмотрению дела №082/01/17-35/2023 о нарушении антимонопольного законодательства пришла к выводу, что Администрация и ООО «Агропромсервис», определив место приёма заявок и проведения аукциона в одном субъекте, а местоположение объекта торгов в другом субъекте, возложив на победителей торгов обязанность по оплате вознаграждения, не получив информацию о возможности подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в порядке, предусмотренном ЗК РФ, не указав в карточках

Извещений фактическое местоположение земельных участков, а также включив в проект договора положения, противоречащие ГК РФ, осуществили действия, которые повлекли за собой недопущение, ограничение, устранение конкуренции.

Намеренно отказавшись от предусмотренных законом процедур по отбору организации для организации и проведения торгов на право заключения договоров аренды земельных участков в целях сдачи в аренду принадлежащего Администрации на праве собственности недвижимого имущества, чем ограничили доступ другим хозяйствующим субъектам к данному государственному заказу.

На основании вышеизложенного действия Администрации и ООО «Агропромсервис» образуют нарушение пункта 4 статьи 16, части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.