

РЕШЕНИЕ

по делу №082/10/18.1-122/2024

Резолютивная объявлена 15.02.2024

Решение в полном объеме изготовлено 20.02.2024

г.

Симферополь

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

председатель Комиссии:

<...> — заместитель руководителя Управления;

члены Комиссии:

<...> — главный специалист-эксперт Управления;

<...> — специалист 1-го разряда,

рассмотрев жалобу <...> (далее — Заявитель) на действия организатора торгов — ООО «ГРАНТ» (далее — Организатор торгов), организатора аукциона — администрации Васильевского сельского поселения Белогорского района Республики Крым (далее — Администрация, Организатор аукциона) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение на сайте информационнотелекоммуникационной сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru> № 22000135990000000044, лоты №1-20) (далее — Аукцион, Извещения),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

29.01.2024 в Управление поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов, Организатора аукциона при проведении аукциона. Заявителем в жалобе были 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. Извещение № 22000135990000000044 опубликовано на сайте torgi.gov.ru 29.12.2023, однако начало подачи заявок установлено 03.01.2024 09:00, что

фактически сокращает срок подачи заявок на 5 дней.

3. Администрацией не исполняется поручение главы Республики Крым от 30.08.2023 и категорически игнорируется.

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

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

1) В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

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

В соответствии с подпунктом 4 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке: получение информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям 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.

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 к сетям инженерно-технического обеспечения.

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

Постановлением администрации Васильевского сельского поселения Белогорского района Республики Крым от 29.12.2023 №305 принято решение о проведении аукциона и передаче в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Васильевского сельского поселения Белогорского района Республики Крым.

Комиссией Управления из анализа извещений, размещенных на сайте ГИС Торги установлено, что извещение Аукциона включает раздел «Документы извещения», который содержит официальные письма ресурсоснабжающих организаций, а

именно:

Согласно письму ГУП РК «Крымгазсети» от 26.10.2023 №11/13-04926/15 действующие сети газораспределения в селе Некрасово Васильевского сельского поселения Белогорского района Республики Крым отсутствуют. Согласно сведениям Государственной программы Республики Крым «Газификация населенных пунктов Республики Крым», утвержденной Постановлением Совета министров Республики Крым от 05.12.2017 №658, выполнение строительно-монтажных мероприятий по газификации селе Некрасово Васильевского сельского поселения Белогорского района Республики Крым Симферопольского района запланировано в период после 2025 года.

Согласно письму ГУП РК «Крымтеплокоммунэнерго» от 25.10.2023 №1003/02-22 техническая возможность присоединения объектов капитального строительства к сетям теплоснабжения предприятия, в настоящее время отсутствует, ввиду отсутствия резерва пропускной способности ближайших тепловых сетей и их удаленности от объектов, расположенных в селах Васильевского сельского поселения Белогорского района.

Согласно письму ГУП РК «Вода Крыма» от 24.11.2023 №4450/01-11/04 по состоянию на 23.11.2023 Белогорским филиалом ГУП РК «Вода Крыма» не оказываются услуги по централизованному водоотведению в с. Некрасово Белогорского района Республики Крым.

В текстовом варианте Извещений указана аналогичная информация.

Управлением были направлены запросы в адрес указанных ресурсоснабжающих организаций (исх. ВР/1671/24, ВР/1672/24, ВР/1673/24 от 06.02.2024).

Из ответов ресурсоснабжающих организаций (вх. 2136-ЭП/24 от 07.02.2024, 2180-ЭП/24, 2216-ЭП/24 от 08.02.2024) следует информация, аналогичная той, что указана в текстовом варианте Извещений, а также письмам, опубликованным Организатором торгов на сайте ГИС Торги.

На основании вышеизложенного Комиссия приходит к выводу, что Организатором торгов была получена и опубликована вся необходимая информация о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, соответственно, Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов, Организатора аукциона нарушения пункта 4 части 8, пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

На основании вышеизложенного довод жалобы Заявителя признан Комиссией необоснованным.

2) Согласно пункту 19 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

В данном случае публикация Извещения на сайте torgi.gov.ru была осуществлена 29 декабря 2023 года, датой начала приема заявок является 03 января 2024, а

установленный Организатором торгов срок окончания подачи заявок - 29 января 2024 года. Организация проведения данного аукциона Организатором торгов начата в канун проведения новогодних праздников. Прием заявок осуществлялся в период с 03.01.2024 по 29.01.2024, в том числе и в период новогодних праздников.

В соответствии со статьёй 112 Трудового кодекса Российской Федерации нерабочими праздничными днями в Российской Федерации являются в том числе: 1, 2, 3, 4, 5, 6 и 8 января - Новогодние каникулы, 7 января - Рождество Христово. Первый рабочий день в 2024 году был 9 января 2024 года.

Учитывая, что установленный в земельном законодательстве минимально возможный срок на подачу заявок на участие в аукционе направлен на обеспечение гарантий лиц, желающих получить в аренду земельный участок, то обстоятельство, что в предусмотренные законом дни вошли праздничные дни декабря и января (девять) нерабочих дней непрерывно) свидетельствуют о нарушении Организатором торгов публичных правил в виде не установленного законодательством ограничения в доступе к торгам (часть 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции).

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

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

Пункт 19 статьи 39.11 ЗК РФ не содержит указаний на исчисление срока публикации извещения о проведении аукциона в рабочих днях, оценка соблюдения данного срока должна производиться исходя из целей его установления, направленного, в том числе на обеспечение конкуренции и обеспечение реальной возможности для всех желающих участвовать в аукционе с учетом того, что данный срок является гарантией для всех потенциальных участников, обеспечиваемой в качестве публичной обязанности в соответствии с действующим законодательством.

Вместе с тем с момента размещения извещения (29.12.2023) часть срока приходится на установленные и известные заранее новогодние нерабочие и праздничные дни, что, с учетом правовой позиции, выраженной в постановлении Президиума ВАС РФ от 16.04.2013 № 2823/11, не обеспечивает гарантированный законом период времени для участия в аукционе и для предоставления задатка.

Аналогичная позиция отражена в постановлении Арбитражного суда Центрального округа от 06.06.2023 по делу №А83-4623/2022.

На основании вышеизложенного довод жалобы Заявителя признан Комиссией обоснованным.

3) 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 названное Поручение, не является указом, постановлением или распоряжением и направлено на муниципальные образования, в которых имеются проблемные вопросы относительно получения льготным категориям граждан земельных участков.

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, 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.

Комиссия отмечает, что согласно протоколу №U2200013599000000020-1 по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме от 29.01.2024 все торги были признаны состоявшимся.

Вместе с тем Заявитель зарегистрирован на ЭТП, заявку на участие в аукционе не подавал, имея такую функциональную возможность, задаток не оплачивал, за разъяснениями к Организатору торгов, Организатору аукциона не обращался, на заседания Комиссии не являлся.

Комиссией установлено, что в общей сложности в рамках Аукциона (20 лотов) подано 138 заявок, приняло участие в торгах 26 лиц, что подтверждается протоколом рассмотрения заявок от 29.01.2024 и протоколом о результатах аукциона от 31.01.2024.

Кроме того, Заявителем не представлены, а Управлением не установлены факты, подтверждающие намерение Заявителя принять участие в аукционе, а также возможное нарушение его прав и законных интересов, в связи с чем отсутствует необходимость выдачи предписания.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов – ООО «ГРАНТ», организатора аукциона – Администрации Васильевского сельского поселения Белогорского района Республики Крым при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, и открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение на сайте информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru> № 22000135990000000044, лоты №1-20) 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.