

## Решение № 008/10/18.1-150/2023

24 июля 2023 г.

г. Элиста

Резолютивная часть решения объявлена 20.07.2023г.

Изготовлено в полном объеме 24.03.2023г.

Комиссия Калмыцкого УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии - руководитель Калмыцкого УФАС России;

. – член комиссии, старший государственный инспектор Калмыцкого УФАС России;

- член комиссии, старший государственный инспектор Калмыцкого УФАС России;

при участии:

Заявителя – Р

Представителей Организатора торгов ООО «Вектор Плюс» ген. директора ., представителя по доверенности ....

Участников торгов: А., Ю, Б.

в отсутствие представителя Администрацией Первомайского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым уведомленного о дате и времени рассмотрения жалобы

рассмотрев жалобу Р. (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – ООО «Вектор-Плюс» при проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, извещение №23000013670000000095, 23000013670000000096, 23000013670000000097, 23000013670000000098, 23000013670000000099, 23000013670000000100.

### УСТАНОВИЛА

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Калмыкия 12 июля 2023 года поступила жалоба Р. (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – ООО «Вектор-Плюс» при проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, извещение №23000013670000000095, 23000013670000000096, 23000013670000000097, 23000013670000000098, 23000013670000000099, 23000013670000000100.

Заявитель в жалобе указывает, что Организатором торгов неправомерно

установлено вознаграждение организатора торгов в размере 45 000 руб., не размещены полные сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Рассмотрение жалобы назначено в 10 час. 30 мин 19.07.2023г. посредством видеоконференции.

Для изучения возражений и документов представленных Организатором торгов 19.07.2023г. объявлен перерыв в рассмотрении жалобы до 15 час.30 мин. 20.07.2023г.

Заявитель на рассмотрении доводы жалобы поддержал.

Организатор торгов ООО «Вектор-Плюс» жалобу считает необоснованными, представил письменные пояснения, устно также возражал.

Комиссия Калмыцкого УФАС России, рассмотрев все представленные сведения и документы, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, установила:

**14.06.2023г. на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> опубликовано извещение № 23000013670000000095 на право заключения договоров аренды земельных участков**

Количество лотов – 32

Дата и время окончания приема заявок - 13.07.2023 09:10 (время московское)

**15.06.2023г. на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> опубликовано извещение № 23000013670000000096 на право заключения договоров аренды земельных участков**

Количество лотов – 32

Дата и время окончания приема заявок - 17.07.2023 09:10 (время московское)

**15.06.2023г. на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> опубликовано извещение № 23000013670000000097 на право заключения договоров аренды земельных участков**

Количество лотов – 32

Дата и время окончания приема заявок - 18.07.2023 09:10 (время московское)

**15.06.2023г. на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> опубликовано извещение № 23000013670000000098 на право заключения договоров аренды земельных участков**

Количество лотов – 32

Дата и время окончания приема заявок - 19.07.2023 09:10 (время московское)

**15.06.2023г. на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> опубликовано извещение №**

**23000013670000000099 на право заключения договоров аренды земельных участков**

Количество лотов – 31

Дата и время окончания приема заявок -20.07.2023 09:10 (время московское)

**15.06.2023г. на официальном сайте <https://forgi.gov.ru/> опубликовано извещение № 23000013670000000100 на право заключения договоров аренды земельных участков**

Количество лотов – 29

Дата и время окончания приема заявок - 21.07.2023 09:10 (время московское).

Заявитель в жалобе указал, что установленное в извещение вознаграждение организатору торгов в размере 45000 руб. фактически является подменой понятия, указанного в п.22 ст.39.12 Земельного Кодекса «возмещение расходов, связанных с выполнением кадастровых работ в отношении земельного участка, являющегося предметом указанных договоров, а также расходов, связанных с организацией и проведением аукциона» и установлено с целью обогащения.

Организатор торгов ООО «Вектор Плюс» указал что вознаграждение является законным и не ограничивают конкуренции.

Участник торгов А. устно заявил, что считает жалобу необоснованной, установление вознаграждения организатору торгов в размере 45000 руб. не ограничило круг участников аукционов.

Участник торгов Б. устно заявила, что считает жалобу необоснованной, установление вознаграждения организатору торгов в размере 45000 руб. не ограничило круг участников аукционов.

Участник торгов Ю. устно заявила, что поддерживает довод жалобы относительно размера вознаграждения, считает его завышенным.

В соответствии с [пунктом 22 статьи 39.12](#) ЗК РФ 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.

Согласно представленным документам 06.04.2023г. между Администрацией Первомайского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым и ООО «Вектор Плюс» заключен договор на организацию и проведение торгов №35/2023.

П.2.6 договора №35/2023 от 06.04.2023г. установлено: «Организатор торгов вправе установить требование об оплате вознаграждения победителю торгов».

П. 2.7 договора установлено, что размер вознаграждения составит 45000 руб.

Срок действия договора согласно п.6.1 с даты его подписания до 31.12.2023г. до полного исполнения сторонами своих обязательств.

Цена договора согласно п.2.4 составляет 1 (один) рубль.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 11](#) ЗК РФ управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, осуществляются органами местного самоуправления.

Согласно [пункта 1 статьи 39.11](#) ЗК РФ 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.

Организация и проведение торгов по предоставлению в аренду земельных участков находящихся в муниципальной собственности является нуждой муниципалитета.

Согласно устным пояснениям представителя Организатора торгов договор заключен без проведения конкурентной процедуры в порядке ст.93 Федерального закона от 05.04.2013 N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд".

В соответствии с [п. 3 ст. 308](#) Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц).

Своими действиями, выразившимися в заключении договора №35/2023 от 06.04.2023г. Администрация и ООО «Вектор плюс» возложили на победителей публичных торгов обязанности по оплате услуг, связанных с организацией и проведением аукционов.

Комиссия Калмыцкого УФАС России изучив материалы, представленные в антимонопольный орган, считает необходимым рассмотреть материалы жалобы в порядке ст.44 Закона о защите конкуренции на наличие признаков нарушения ст.16 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

В связи с тем, что собственником земельных участков является Администрация Первомайского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым направить материала жалобы в Крымское УФАС России в порядке ст.44 Закона о защите конкуренции.

Заявитель в жалобе указывает об отсутствии в извещениях о проведении аукционов полных сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения что противоречит требованиям, установленным пп.4 п.21 ст.9.11 ЗК РФ.

Организатор торгов в возражениях указал, что «Необходимость предоставления сведений о технических условиях исключена из п.4 ч.78 ст.39.11 ЗК РФ в редакции, действующей на момент объявления аукциона».

Согласно [подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11](#) ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

4) 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);

(в ред. Федеральных законов от 29.07.2017 N 217-ФЗ, от 30.12.2020 N 494-ФЗ, от 01.07.2021 N 276-ФЗ)

Согласно извещений земельные участки относятся к категории земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства;

Согласно [классификатору](#) видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (с изменениями и дополнениями), указанный вид разрешенного использования предполагает размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек

Согласно [подпункту 4 пункта 3 статьи 39.11](#) ЗК РФ одним из этапов образования земельного участка для его предоставления в собственность либо в аренду для целей, связанных со строительством зданий, сооружений путем проведения аукциона, по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовки к проведению аукциона является 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.

Уведомлением от 14.07.2023г. Калмыцким УФАС России у Организатора торгов,

Администрации запрошена копия 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 полученной при подготовке аукциона.

Администрацией предоставлена копия письма ООО «Крымская водная компания» от 01.06.2023г. №1077 в котором указано: « На Ваш запрос о предоставлении информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов недвижимого имущества(земельных участков) к сетям инженерно-технического обеспечения, обслуживаемым ООО «Крымская водная компания» сообщаем, что подключение (технологическое присоединение), указанных в приложении земельных участков, к сетям холодного водоснабжения и водоотведения является возможным», к письму приложено 4 листа с перечнем кадастровых номеров 188 земельных участков.

В извещениях указано:

Технические условия подключения к инженерным сетям:

1. Техническая возможность для подключения (технологического присоединения) к электрическим сетям имеется.
2. Техническая возможность для подключения (технологического присоединения) к сетям газоснабжения не имеется.
3. Техническая возможность для подключения (технологического присоединения) к сетям водоснабжения имеется.
4. Техническая возможность для подключения (технологического присоединения) к сетям водоотведения не имеется.
5. Техническая возможность для подключения (технологического присоединения) к сетям теплоснабжения отсутствует.

Тогда как согласно письма ООО «Крымская водная компания» от 01.06.2023г. №1077 техническая возможность для подключения (технологического присоединения) к сетям водоотведения имеется.

Таким образом, Организатором торгов - ООО «Вектор Плюс» нарушены требования п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ размещена информация по водоотведению противоречащая письму ООО «Крымская водная компания» от 01.06.2023г. №1077, само письмо ООО «Крымская водная компания» от 01.06.2023г. №1077 не было размещено в составе извещения о проведении аукционов, что образует состав административного правонарушения, предусмотренного ч.10 ст.7.32.4 КоАП РФ.

Администрацией также предоставлена копия служебной записки за подписью ведущего специалиста Администрации Первомайского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым от 01.06.2023г. на имя Главы Администрацией Первомайского сельского поселения согласно которой ведущий специалист сообщает перечень кадастровых номеров 188 земельных участков и указывает, что участки расположены на массиве, «на котором отсутствуют сети централизованного водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения. Ввиду

изложенного возможность технологическое присоединения к сетям водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения указанных земельных участков отсутствует».

Комиссия Калмыцкого УФАС России приходит к выводу, что указанная служебная записка не подтверждает соблюдение Администрацией Первомайского сельского поселения требований [пп. 4 п. 3 ст. 39.11](#) ЗК РФ, информация должна быть запрошена у организации осуществляющей горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение, владеющая на праве собственности или на ином законном основании объектами централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, к которым непосредственно или через технологически связанные (смежные) объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения иных лиц осуществляется подключение (технологическое присоединение) (Правила подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 N 2130), теплоснабжающей организации, осуществляющей продажу потребителем и (или) теплоснабжающим организациям произведенных или приобретенных тепловой энергии (мощности), теплоносителя и владеющая на праве собственности или ином законном основании источниками тепловой энергии и (или) тепловыми сетями в системе теплоснабжения, посредством которой осуществляется теплоснабжение потребителей тепловой энергии (Федеральный закон от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении"), газораспределительной организации, владеющей на праве собственности или на ином предусмотренном законом праве сетью газораспределения, к которой планируется подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства или сети газораспределения заявителей (Постановление Правительства РФ от 13.09.2021 N 1547 "Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации").

Таким образом Администрации Первомайского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым нарушены требования [пп. 4 п. 3 ст. 39.11](#) Земельного Кодекса что образует состав административного правонарушения, предусмотренного ч.10 ст.7.32.4 КоАП РФ.

Участник торгов А. устно заявил, что считает жалобу необоснованной.

Участник торгов Б. устно заявила, что считает жалобу необоснованной.

Участник торгов Ю. устно заявила, что поддерживает только довод жалобы относительно размера вознаграждения, считает его завышенным, довод об отсутствии информации о возможности техприсоединения считает необоснованным и не повлиявшим на результаты торгов.

Учитывая, что выявленное нарушение не повлияло на определение победителей торгов, Комиссия считает возможным предписание не выдавать.

На основании изложенного, исходя из фактических обстоятельств дела Комиссия

Калмыцкого УФАС России руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

## РЕШИЛА

1. Признать жалобу Р обоснованной в части размещения неполной информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения).
2. Признать Администрацию Первомайского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым нарушившей [пп. 4 п. 3 ст. 39.11](#) Земельного Кодекса Российской Федерации.
3. Признать Организатора торгов - ООО «Вектор Плюс» нарушившим [п. 4 ч. 21 ст. 39.11](#) Земельного Кодекса Российской Федерации.
4. Передать уполномоченному должностному лицу материалы дела для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.
5. Передать материалы дела Крымскому УФАС России в порядке ст.44 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

Решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.