

13.02.2023

г.

Симферополь

Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее - Крымское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства - заместитель руководителя <...>,

УСТАНОВИЛ:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее – Крымское УФАС России, антимонопольный орган) поступило заявление Рудько Андрея Владимировича 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).

В ходе рассмотрения заявления, изучения представленных пояснений и документов Крымским УФАС России 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 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» с кадастровыми номерами 90:14:110301:143, 90:14:110301:142.

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 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](mailto:torgi.agroprom@yandex.ru), указанный на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

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 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.).

Из Извещений не следует, в связи с чем на победителя аукциона возложена обязанность по уплате вознаграждения в размере 50 000 рублей, что является нарушением пункта 22 статьи 39.12 ЗК РФ.

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 [torgi.gov.ru](http://torgi.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 Извещениях отсутствуют ссылки на официальные письма ресурсоснабжающих организаций. В селе Оленевке по федеральным целевым программам проводятся работы по водо- и газоснабжению, следовательно, должны иметься технические условия для подключения.

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.

Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83, регламентированы порядок и сроки предоставления организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, технических условий по запросу органа местного самоуправления либо правообладателя земельного участка.

При этом частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлена обязанность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, предоставлять технические условия без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам органов власти, в том числе органов местного самоуправления.

Согласно части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» сеть инженерно-технического обеспечения - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений. При этом система инженерно-технического обеспечения - одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности. Таким образом, к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения

Отсутствие в Извещениях о проведении аукционов полных сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям

инженерно-технического обеспечения противоречит требованиям, установленным подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ. Указанное могло привести к невозможности подачи заявок ввиду неполного информационного обеспечения торгов или препятствий в подаче заявки.

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции, конкуренция – соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия 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.

Администрация, являясь органом уполномоченным проводить аукционы по передаче в аренду указанных земельных участков, наделила полномочиями по осуществлению функций организатора аукциона специализированную организацию – ООО «Агропромсервис» и согласовала Извещения, положения которых могут привести к ограничению конкуренции и сокращению сроков подачи заявок.

На основании изложенного издан приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю от 31.01.2023 № 12 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства № 082/01/17-35/2023 по признакам нарушения Администрацией Оленевского сельского поселения Ленинского района Республики Крым и ООО «Агропромсервис» части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, руководствуясь частью 13 статьи 44 Закона о защите конкуренции, Председатель Комиссии,



## ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело № 082/01/17-35/2023 к рассмотрению **на 04 апреля 2023 в**

**11 час. 00 мин.** по адресу: **Республика Крым г. Симферополь, ул. А. Невского, д. 1, 5 этаж, каб. 515.**

2. Участие в заседании комиссии будет организовано, в том числе, посредством удаленного доступа через программу «TrueConf Server» по ссылке:

**(<https://fas1.tconf.rt.ru/c/5143796999>).**

3. Привлечь к участию в рассмотрении дела:

- в качестве ответчиков: Администрацию Оленевского сельского поселения Черноморского района Республики Крым (ИНН 9110004170, адрес: ул. Ленина, д. 60,

с. Оленевка, Черноморский район, Республика Крым, 296440); Общество с ограниченной ответственностью «Агропромсервис» (ИНН 3906363351,

адрес: ул. Победы, д. 51а, помещ. 24, г. Гусев, Гусевский р-н, Калининградская область, 238055).

- в качестве заявителя: Рудько Андрея Владимировича (адрес: ул. Садовая,

п. Большое Исаково, д. 43, Гурьевский р-н, Калининградская область, 238311).

4. Администрации Оленевского сельского поселения Черногорского района Республики Крым до **03.04.2023** необходимо предоставить:

- штатную расстановку (список сотрудников) с указанием Ф.И.О., должностей, структурных подразделений, с учетом изменений, произошедших с 01.01.2021 по дату получения настоящего определения;

- копию Устава муниципального образования Оленевское сельское поселение Черноморского района Республики Крым;

- копии подписанных извещений и документации о торгах, заявки на участие в торгах, журнал приёма заявок с указанием способов

подачи заявок, протоколы рассмотрения заявок на участие в торгах, платежные поручения о перечислении задатков и сведения о возврате таких задатков, иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов;

- заверенную копию договора поручения на организацию и проведения торгов 01.09.2022 № 01/2022 со всеми приложениями;

- заверенную копию положения (иного акта), устанавливающего полномочия и обязанности должностного лица, согласовавшего документацию и содержание Извещений, сведения об указанном должностном лице, а именно – заверенные копии приказа о назначении на должность, должностного регламента, служебного контракта (трудового договора), паспортные данные указанного должностного лица;

- сведения о постановке на кадастровый учет и государственной регистрации земельных участков, указанных в Постановлении №204;

- копии отчетов об определении рыночной стоимости земельных участков, указанных в Постановлении №204, и ежегодной арендной платы в отношении данных участков в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- сведения о заявлениях/обращениях о предоставлении указанных земельных участков и ответы на них с приложением копий подтверждающих документов;

- сведения о публикации Извещений по месту нахождения земельных участков в порядке, предусмотренном уставом муниципального образования Оленевское сельское поселение Черноморского района Республики Крым;

- сведения о заявлениях/обращениях за разъяснениями положений извещений о проведении указанных торгов и ответы на них с приложением копий подтверждающих документов;

- сведения об исполнении договора поручения на организацию и проведения торгов 01.09.2022 № 01/2022, в том числе заявки Администрации, акты об оказании услуг, счета на оплату, платежные поручения по оплате работ, письменные отчеты о проведении торгов, претензии (при наличии);

- вся переписка между Администрацией и ООО «Агропромсервис»

за период 2020-2023 гг.;

- сведения об обращениях Администрации в специализированные организации с целью проведения торгов на право заключения договоров аренды земельных участков за период 2020-2023 гг. с приложением копий подтверждающих документов;

- сведения об обращениях специализированных организаций с предложениями по предоставлению услуг по организации и проведению торгов за период 2020-2023 гг. и ответы на них с приложением копий подтверждающих документов;

- перечень земельных участков, переданных в аренду путем проведения торгов за период 2020-2023 гг. с указанием номеров извещений на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), видов разрешенного пользования, даты опубликования извещения, способа проведения торгов: самостоятельно, с привлечением специализированных организаций (указать, ИНН);

- письменные пояснения с обоснованием выбора места проведения рассматриваемых аукционов за пределами Черноморского района Республики Крым;

- сведения о государственной регистрации договоров аренды рассматриваемых земельных участков с приложением копий подтверждающих документов;

- сведения о переуступке прав по договорам аренды рассматриваемых земельных участков третьим лицам с приложением копий подтверждающих документов;

- сведения об исполнении вышеуказанных договоров с приложений копий платежных документов.

**5. ООО «Агропромсервис» до 03.04.2023 необходимо предоставить:**

- штатную расстановку (список сотрудников) с указанием Ф.И.О., должностей, структурных подразделений, с учетом изменений, произошедших с 01.01.2021 по дату получения настоящего определения;

- копию устава ООО «Агропромсервис»;

- копии подписанных извещений и документации о торгах, заявки на участие в торгах, журнал приёма заявок с указанием способов

подачи заявок, протоколы рассмотрения заявок на участие в торгах, платежные поручения о перечислении задатков и сведения о возврате таких задатков, иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов;

- заверенную копию акта, утверждающего состав комиссии по рассмотрению заявок на участие в торгах;

- сведения о должностном лице Организатора торгов, осуществляющем прием заявок;

- заверенную копию положения (иного акта), устанавливающего полномочия и обязанности должностного лица Организатора торгов, утвердившего Извещения, сведения об указанном должностном лице, а именно – заверенные копии приказа о назначении на должность, должностного регламента, служебного контракта (трудового договора), паспортные данные указанного должностного лица;

- сведения о заявлениях/обращениях в адрес Организатора торгов за разъяснениями положений извещений указанных торгов и ответы на них с приложением копий подтверждающих документов;

- письменные пояснения в связи с чем в Извещениях не предусмотрен способ подачи заявок в электронной форме;

- письменные пояснения по доводам о сокращении сроков подачи заявок, изложенным в данном определении.

Информация, составляющая коммерческую, служебную, иную охраняемую законом тайну, представляется в антимонопольный орган в соответствии с требованиями статей 25, 26 Закона о защите конкуренции.

Непредставление информации, предусмотренной антимонопольным законодательством, или представление заведомо недостоверных сведений в антимонопольный орган влечет привлечение к административной ответственности, предусмотренной частью 5 статьи 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Сторонам предлагается принять дистанционное участие в рассмотрении дела посредством интернет-видеоконференции с использованием плагина TrueConf, который можно скачать, перейдя по ссылке, либо выполнить предлагаемые действия по установке при первом входе в конференцию.

Представителям Сторон необходимо не позднее одного дня до начала заседания комиссии направлять в Крымское УФАС России на адрес электронной почты [fo82@fas.gov.ru](mailto:fo82@fas.gov.ru) документы, подтверждающие полномочия (в теме письма обязательно указать дату время заседания, номер дела), а на заседании комиссии в дистанционном режиме продемонстрировать членам комиссии оригинал доверенности и документ, удостоверяющий личность (например, паспорт, военный билет и т.п.).

Явка лиц, привлеченных к участию в рассмотрении дела или их представителей (с надлежащим образом оформленной доверенностью на участие в рассмотрении дела), обязательна.