

РЕШЕНИЕ

по делу №082/10/18.1-36/2023

Резолютивная часть объявлена 14.02.2023

Решение в полном объеме изготовлено 17.02.2023

г.

Симферополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия Крымского УФАС России, Комиссия) в составе:

<...>

рассмотрев жалобу <...> (далее по тексту – Заявитель) на действия организатора торгов – ООО «Хутор Вуорио» (далее – Организатор торгов) при проведении открытых аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Мазанского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым (извещение на сайте в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> №22000132600000000004, №22000132600000000005, №22000132600000000006, №22000132600000000007, №22000132600000000008, №22000132600000000009, №22000132600000000010, №22000132600000000011, №22000132600000000012, №22000132600000000013, №22000132600000000014, №22000132600000000015, №22000132600000000016, №22000132600000000017, №22000132600000000019, №22000132600000000020, №22000132600000000021 №22000132600000000022),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

30.01.2023 в Крымское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении открытых аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков.

Заявителем в жалобе указаны следующие доводы:

1. Организатором торгов не опубликованы извещения в порядке, установленном пунктом 20 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

2. Извещение не содержит требований пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

3. Организатором торгов неправомерно сокращен срок приёма заявок.

Организатор торгов не согласился с доводами жалобы, предоставив письменные возражения.

Комиссия Крымского УФАС России, исследовав письменные пояснения сторон, а также обстоятельства дела относительно извещения №22000132600000000022 пришла к следующему.

1. В соответствии с пунктом 20 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

В соответствии с пунктом 9 статьи 70 Устава муниципального образования Мазанского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым (далее по тексту – Устав) официальное опубликование (обнародование) муниципальных правовых актов осуществляется посредством:

– опубликования текста правового акта в печатных средствах массовой информации, учрежденных органами местного самоуправления Поселения, либо иных печатных средствах массовой информации, распространяемых на территории Поселения. При опубликовании текста правового акта в иных печатных средствах массовой информации должна быть отметка о том, что данное опубликование является официальным;

– рассылки (раздачи) в централизованном порядке текста правового акта жителям Поселения;

– размещения текста правового акта на специальных информационных стендах на территории населенных пунктов Поселения.

По мнению Комиссии Крымского УФАС России, публикация документов представляет собой обеспечение публичного доступа к содержанию определенных документов в различных материальных и электронных формах, с целью удовлетворения потребностей в информационных данных. Официальная публикация документов представляет собой первичную публикацию полного содержания нормативно-правовых актов в официально признанных изданиях или посредством размещения на официальных Интернет-порталах органов государственной и муниципальной власти.

В соответствии с пунктом 2 статьи 47 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» официальным опубликованием муниципального правового акта или соглашения, заключенного между органами местного самоуправления, считается первая публикация его полного текста в периодическом печатном издании, распространяемом в соответствующем муниципальном образовании.

Для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов и соглашений органы местного самоуправления вправе также использовать сетевое издание. В случае опубликования (размещения) полного текста муниципального правового акта в официальном сетевом издании объемные графические и табличные приложения к нему в печатном издании могут не приводиться.

Конституция Российской Федерации, закрепляя, что законы подлежат официальному опубликованию, неопубликованные же не применяются, а любые нормативные правовые акты, затрагивающие права, свободы и обязанности человека и гражданина, не могут применяться, если они не опубликованы официально для всеобщего сведения (статья 15, часть 3), и относя к полномочиям Президента Российской Федерации подписание и обнародование федеральных законов (статья 84, пункт «д»; статьи 107 и 108), разграничивает категории «опубликование» и «обнародование» и не допускает того, чтобы закон или иной нормативный правовой акт, затрагивающий

права, свободы и обязанности человека и гражданина, вступил бы в силу после обнародования отличным от официального опубликования способом.

В пункте 20 статьи 39.11 ЗК РФ указано на обязательность опубликования извещения, что в силу статьи 70 Устава Поселения возможно было осуществить путем опубликования текста правового акта в печатных средствах массовой информации, учрежденных органами местного самоуправления Поселения, либо иных печатных средствах массовой информации, распространяемых на территории Поселения, либо опубликования извещения о проводимых торгах на Портале Правительства Республики Крым (mazanskoe.rk.gov.ru) на официальной странице муниципального образования Мазанское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым.

Аукцион проводится в целях предоставления равных возможностей участия лицам, имеющим возможность и желание заключить договор аренды земельного участка, развития между ними добросовестной конкуренции. Организатор аукциона в любом случае должен обеспечить их публичность и открытость, в том числе путем опубликования извещения о проведении торгов в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов уставом поселения.

В обязанности Организатора аукциона входит надлежащее обеспечение публичности и открытости торгов на всех этапах аукциона, поскольку несоблюдение указанных принципов создает преимущественные условия осуществления деятельности для отдельных лиц по сравнению с другими лицами, и, по сути, ведет к ограничению доступа к участию в торгах.

Извещение является первым юридически значимым действием во всем механизме торгов, поскольку именно им реализуется цель торгов, заключающаяся в привлечении наибольшего количества участников и выявления среди них лучших условий исполнения договора. Соответственно, неопубликование Организатором аукциона сведений, которые обязательны в силу закона, снижает информационную открытость торгов и может повлечь ограничение конкуренции.

Сведений относительно опубликования извещений в установленных уставом источниках не представлено.

Таким образом, Комиссией Крымского УФАС России установлено, что в нарушение требований пункта 20 статьи 39.11 ЗК РФ Организатором аукциона публикация извещения в печатных изданиях или посредством размещения в сетевом издании (Портал Правительства Республики Крым mazanskoe.rk.gov.ru) на официальной странице муниципального образования Мазанское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым) не осуществлялась.

2. Согласно пункту 4 части 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 технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории).

Согласно пунктам 1 - 4 части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства на территории Мазанского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым установлены правилами землепользования и застройки, утвержденный решением 89 (внеочередной) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 №1164 (далее – Правила). Вышеуказанные правила устанавливают систему регулирования землепользования и застройки территории в границах муниципального образования Мазанского сельского поселения Республики Крым.

Организатором торгов в нарушение пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, установленные Правилами максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства в Извещении обжалуемых торгов не указаны.

3. В Извещении о проводимых торгах указаны следующие сведения:

- начало подачи заявок установлена «с момента публикации» (согласно информации, указанной на сайте www.torgi.gov.ru 31.12.2022 года 18 час. 55 мин.);

- окончание подачи заявок 23.01.2023 года в 09 час. 00 мин.;

- дата и время проведения аукциона: 30.01.2023 года в 11 час. 00 мин.

Согласно пункту 4 статьи 39.12 ЗК РФ прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка,

находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Таким образом, довод Заявителя находит свое подтверждение.

Комиссия Крымского УФАС России при рассмотрении аналогичных доводов настоящей жалобы в рамках извещений №22000132600000000004, №22000132600000000005, №22000132600000000006, №22000132600000000007, №22000132600000000008, №22000132600000000009, №22000132600000000010, №22000132600000000011, №22000132600000000012, №22000132600000000013, №22000132600000000014, №22000132600000000015, №22000132600000000016, №22000132600000000017, №22000132600000000019, №22000132600000000020, №22000132600000000021, установила следующее.

Согласно части 21 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции комиссия прекращает рассмотрение жалобы в случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 9 настоящей статьи.

В соответствии с пунктом 4 части 9 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба возвращается заявителю в случае, если антимонопольным органом принято решение относительно обжалуемых актов и (или) действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей.

С учетом принятого ранее решения и выданного предписания, Комиссия Крымского УФАС России принимает решение об оставлении данных доводов жалобы Заявителя без рассмотрения.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Крымского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов – ООО «Хутор Вуорио» при проведении открытых аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Мазанского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым (извещение на сайте в

информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> №22000132600000000022), обоснованной.

2. Выдать предписание об устранении выявленных нарушений (извещение на сайте в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> №22000132600000000022).

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Крымского УФАС России для решения вопроса о возбуждении административного производства.