

РЕШЕНИЕ

по жалобе №014/10/18.1-500/2023

г. Якутск

«21» апреля 2023 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

*** – заместителя руководителя, начальника отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председателя Комиссии;

*** – главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии;

*** – главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии;

При участии в дистанционном режиме посредством интернет-видеоконференции:

*** – исполняющий обязанности главы Администрации МО «поселок Витим» Ленского района РС (Я) (согласно распоряжению главы МО «поселок Витим» Ленского района РС (Я) от 17 марта 2023 года №12 «О предоставлении отпуска *** и об исполнении обязанностей главы МО «поселок Витим»);

В отсутствие заявителя или представителя заявителя, уведомленного надлежащим образом.

Рассмотрев жалобы №014/10/18.1-500/2023 ***, (далее – Заявитель 1) и *** (далее – Заявитель 2) на действия (бездействие) организатора торгов Администрации МО «поселок Витим» Ленского района РС (Я) при организации открытого аукциона,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) (далее – Якутское УФАС России) 13 апреля 2023 года поступила жалоба *** и 14 апреля 2023 года поступила жалоба *** на действия

(бездействие) организатора торгов Администрации МО «поселок Витим» Ленского района РС (Я) при организации открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, на территории МО «Поселок Витим» (извещение №22000003120000000003, лот №2 на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru>) (далее – аукцион), в которой содержится следующее.

Доводы жалобы Заявителя 1:

«Мною на электронной торговой площадке «Сбербанк - АСТ» (<http://utp.sberbank-ast.ru>) подана заявка с необходимыми документами 31.03.2023 09:06 (время московское), номер заявки 9329, в вышеуказанном аукционе в соответствии с действующим законодательством. Я признан участником аукциона. Предметом торгов являлся лот №2 Право на заключение договора аренды земельного участка. Адрес: Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), Ленский район, п. Витим, с западной стороны территории ООО «Витимская лесная компания», площадь 1400 кв.м., кадастровый №14:14:020005:41. Вид разрешенного использования земельного участка: Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок. Кадастровый номер: 14:14:020005:41. Для целей размещения производственной базы. Зарегистрированные обременения, ограничения в использовании: отсутствуют. Прошу отменить результаты торгов в соответствии с п.8 ст.39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации, т.к. в извещении отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.»

Доводы жалобы Заявителя 2:

«Я подал заявку и необходимые документы на электронной торговой площадке <http://utp.sberbankast.ru>, 30.03.2023 года 13 часов 57 минут, номер заявки 2830, для участия в электронном аукционе.

В ходе изучения аукционной документации, я не обнаружил 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. Считаю действия организатора торгов неправомерными, так как организатор торгов грубо нарушает законодательство по проведению электронных торгов и нарушает пункт 8 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации (нет 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).

Прошу отменить результаты торгов.»

Администрация МО «поселок Витим» Ленского района РС (Я) представило возражения на жалобы *** и *** в которых указало, что при размещении заявки на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 14:14:020005:41. Администрацией МО «поселок Витим» в пункте сведений: «Возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) указано «нет», то есть указаны данные об отсутствии возможности подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, другие обязательные условия для проведения аукциона, не указывались. Сведения о невозможности возможности подключения (технологического присоединения) и указание данной информации в извещении о проведении аукциона, не может являться препятствием для проведения аукциона по вышеуказанному основанию, а также отмене результатов поведенного аукциона.

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, изучив материалы жалобы, приходит к следующим выводам.

В соответствии с правилами статьи 18.1 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» 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, а также в иных случаях.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Таким образом, жалобы *** и *** рассматривались в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

На Официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru 03.03.2023 14:29 (МСК+6) опубликовано извещение № №22000003120000000003 о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, на территории муниципального образования «Поселок Витим» (лот № 2).

Организатором торгов является Администрация муниципального образования «поселок Витим» Ленского района Республики Саха (Якутия) (678150, РС (Я), Ленский улус, поселок Витим, улица Ленина, д. 45).

Описание лота: Земельный участок. Адрес (месторасположение): Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), Ленский район, п. Витим, с западной стороны территории ООО «Витимская лесная компания». Площадь участка: 22 000 кв.м. Вид разрешенного использования: Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок. Кадастровый номер: 14:14:020005:41. Для целей размещения производственной базы.

Дата и время начала подачи заявок: 04.03.2023 03:00 (МСК+6)

Дата и время окончания подачи заявок: 04.04.2023 17:00 (МСК+6)

Дата проведения торгов: 09.04.2023 09:00 (МСК+6)

13 апреля 2023 года в Якутское УФАС России поступила жалоба *** на действия (бездействие) администрации МО «п. Витим» Ленского района РС (Я), жалобе присвоен №014/10/18.1-500/2023 (вх. №37э от 13.04.2023).

14 апреля 2023 года Заявителю 1 и Организатору торгов направлено Уведомление о поступлении жалобы №014/10/18.1-500/2023 и о приостановлении заключения договора до рассмотрения жалобы по существу (от 14.04.2023 исх. №02/1108).

14 апреля 2023 года в Якутское УФАС России поступила жалоба Костыгова Л.О. на действия (бездействие) администрации МО «п. Витим» Ленского района РС (Я), жалоба объединена с ранее направленной жалобой Смирнова Н.А. (вх. №2945э от 14.04.2023).

18 апреля 2023 года Заявителю 2 и Организатору торгов направлено Уведомление о поступлении жалобы №014/10/18.1-500/2023 и о приостановлении заключения договора до рассмотрения жалобы по существу (от 18.04.2023 исх. №02/1132).

19 апреля 2023 года в адрес Якутского УФАС России от администрации МО «п. Витим» Ленского района РС (Я) поступило возражение по пунктам, изложенным в жалобе Смирнова Н.А. (вх. №3112э от 19.04.2023).

20 апреля 2023 года в адрес Якутского УФАС России от администрации МО «п. Витим» Ленского района РС (Я) поступило возражение по пунктам, изложенным в жалобе Костыгова Л.О. (вх. №3154э от 20.04.2023).

21 апреля 2023 года в 15:30 состоялось рассмотрение жалобы, по существу.

Заявлений о невозможности подключения к видеоконференцсвязи, а также возражений относительно рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи от лиц, участвующих в деле, которым направлялось уведомление о принятии жалобы к рассмотрению в Управление не поступало.

Таким образом, учитывая, что указанные лица надлежащим образом извещены о способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Якутского УФАС России считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в отсутствие представителя от Заявителя.

Основанием проведения аукциона является Земельный кодекс Российской Федерации в соответствии с которым вынесено Распоряжение Администрации МО «поселка Витим» Ленского района РС (Я) от 02 марта 2023 года №30 «О проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности на территории МО «поселок Витим» и Распоряжение Администрации МО «поселка Витим» Ленского района РС (Я) от 02 марта 2023 года №31 «Об организации торгов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности на территории МО «поселок Витим».

По общему правилу, установленному в пункте 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона.

Согласно пункту 1 статьи 39.13 ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводится в электронной форме.

В силу пункта 4 статьи 39.13 ЗК РФ порядок проведения аукциона в электронной форме устанавливается федеральным законом.

В соответствии с пунктом 7 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и

отдельные законодательные акты Российской Федерации» положения статьи 39.13 ЗК РФ применяются со дня вступления в силу федерального закона, устанавливающего порядок проведения аукционов в электронной форме по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и аукционов в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Федеральный закон, определяющий порядок проведения аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вступил в силу с 01.03.2023 года (Федеральный закон от 07.10.2022 № 385-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Таким образом, действующее законодательство не содержит запрета на проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме, при этом, проведения такого аукциона регулируется с учетом требований, установленных статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ.

Пунктом 19 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что 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. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В силу подпункта 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).

Вместе с тем, Комиссией Якутского УФАС России установлено, что в пункте 8 статьи 39.11 ЗК РФ содержится закрытый перечень случаев, когда земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона.

Согласно подпункту 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ 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), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

При этом отсутствие возможности подключения к централизованным сетям водоснабжения и водоотведения не тождественно отсутствию информации в извещении о проведении аукциона о таком подключении.

Комиссия Якутского УФАС России, установила, что в «сведения о лоте» на сайте ГИС Торги указано, что *«возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) – нет»*.

В случае отсутствия возможности подключения 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. Отсутствие возможности технологического присоединения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, не может быть основанием невозможности проведения торгов.

Аналогичная правовая позиция изложена в определении Верховного Суда РФ от 17.06.2021 № 301-3С21-8443 по делу № А11-2201/2020.

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.

Дополнительно к возражениям Администрация МО «поселок Витим» Ленского района РС (Я) предоставила письмо ООО «ВЭС» от 27.02.2023 №70/1 об

отказе, в подключении (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 14:14:00005:41, площадью 22 000 кв.м., адрес (месторасположение): Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), Ленский район, п. Витим, с западной стороны территории ООО «Витимская лесная компания» в связи с отсутствием технической возможности.

На основании изложенного, Комиссия Якутского УФАС России, в связи с указанием на сайте ГИС Торги информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) – «нет», считает данный довод необоснованным.

Исходя из вышеизложенного, Комиссия Якутского УФАС России Организатором торгов не нарушены требования подпункта 4 пункта 21 статьи 31.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», на основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу *** на действия (бездействие) организатора торгов Администрации МО «поселок Витим» Ленского района РС (Я) при организации открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, на территории МО «Поселок Витим» (извещение №220000003120000000003, лот №2 на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru>) – **необоснованной**;

2 . Признать жалобу *** на действия (бездействие) организатора торгов Администрации МО «поселок Витим» Ленского района РС (Я) при организации открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, на территории МО «Поселок Витим» (извещение №2200000031200000000003, лот №2 на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru>) - **необоснованной**.

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