

## РЕШЕНИЕ

по делу №082/10/18.1-11/2023

Резолютивная часть объявлена 07.02.2023

Решение в полном объеме изготовлено 10.02.2023

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) (вх. № 66/10 от 23.01.2023) 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,

№22000132600000000018,

№22000132600000000019,

№22000132600000000020, №22000132600000000021),

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:

23.01.2023 в Крымское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении открытых аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Мазанского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

По мнению Заявителя, Организатором торгов нарушен порядок подачи заявок на участие в торгах, в частности нарушены требования пункта 4 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

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

Комиссия Крымского УФАС России, исследовав обстоятельства дела, а также письменные пояснения сторон пришла к следующему.

Подготовка, организация, порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентированы статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

В Извещении о проводимых торгах указаны следующие сведения:

- начало подачи заявок установлена «с момента публикации» (согласно информации, указанной на сайте [www.torgi.gov.ru](http://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 жалобы Заявителя является обоснованным.

Комиссия Крымского УФАС России отмечает, что согласно пункту 19 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона на право аренды размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном

Правительством Российской Федерации (torgi.gov.ru), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. В данном случае публикация на сайте torgi.gov.ru была осуществлена 31 декабря 2022 года, а установленный организатором торгов срок окончания подачи заявок - 23 января 2023 года. Организация проведения данного аукциона Организатором торгов начата в канун проведения новогодних праздников. Прием заявок осуществлялся в период с 31.12.2022 по 23.01.2023, 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: 31 декабря, 1, 2, 3, 4, 5, 6 и 8 января - Новогодние каникулы, 7 января - Рождество Христово. Первый рабочий день в 2023 году был 9 января 2023 года.

Установленный Организатором срок на подачу заявок, является недостаточным и недопустимым исходя из требований Земельного законодательства и Закона о защите конкуренции.

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).

Учитывая изложенное, срок для подачи заявок на участие в аукционе составил менее минимально допустимых законом сроков. Данная правовая позиция отражена в Постановлении Президиума ВАС РФ от 16.04.2013 №2823/11 по делу №А66-1568/2010. Согласно письму ФАС России от 11.01.2016 №ИА/90/16 нарушение порядка проведения торгов может привести к ограничению доступа к участию в торгах и может содержать признаки нарушения статей 15, 17 Закона о защите конкуренции.

В ходе изучения даты публикации извещения Организатором торгов на официальном сайте является 31.12.2022, а датой проведения аукциона 30.01.2023.

В соответствии с пунктом 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 (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Статьей 191 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ) определено, что течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

В соответствии со статьей 193 ГК РФ если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.

Согласно статьи 194 ГК РФ если срок установлен для совершения какого-либо действия, оно может быть выполнено до двадцати четырех часов последнего дня срока.

Таким образом, Комиссией Крымского УФАС России установлено, что в нарушение требований части 19 статьи 39.11 ЗК РФ Организатором торгов извещение было опубликовано на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона (29 дней) (в Постановлении Арбитражного суда Центрального округа от 15.10.2019 по делу №А83-16173/2018 отражен подход исчисления сроков подачи заявок с учетом норм ГК РФ).

С учетом размещения информации о проведении торгов 31.12.2022 дата проведения аукциона в соответствии с нормами пункта 19 статьи 39.11 ЗК РФ не могла быть назначена раньше 31.01.2023, следовательно, руководствуясь пунктом 4 статьи 39.12 ЗК РФ, сокращен срок на подачу заявок для участия в торгах.

В ходе изучения порядка организации торгов Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

Согласно Извещению обжалуемых торгов, дата начала срока подачи заявок на участие в аукционе начинается «с момента публикации».

Дата окончания рассмотрения заявок на участие в аукционе является 23.01.2023.

В соответствии с подпунктом 7 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приёма, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе.

Таким образом, Организатором торгов не указан порядок приема заявок, а именно не указано в какие дни осуществляется такой прием, время приема заявок, при этом согласно пояснениям представителя Организатора торгов изначально время приема заявок было 2 часа в день (с 16:00 до 18:00 часов), в дальнейшем было принято решение о приеме заявок с 14:00 до 18:00 часов с понедельника по пятницу. Отсутствие информации о порядке приема заявок нарушает требования, установленные пунктом 7 части 21

статьи 39.11 ЗК РФ.

Сведений, подтверждающих доводы, что Заявитель не смог подать заявки в 08:30 23.01.2023, не представлено. При этом из предоставленных Заявителем пояснений следует, что он явился по указанному в извещении адресу для подачи заявок, однако не смог их подать ввиду отсутствия представителя Организатора торгов. Позвонив по указанным в извещении контактными номерами Организатора торгов, Заявителю сообщили, что прием заявок закончился. Из сведений, предоставленных Заявителем следует, что им осуществлены звонки по истечении срока окончания подачи заявок, в связи с чем данный довод признается необоснованным.

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.

В силу подпункта 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать обязательные сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

В извещении № 22000132600000000004, размещенном на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), во вкладке «Сведения о лоте», указаны следующие реквизиты счета для перечисления задатка:

*«Получатель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ*

"ХУТОР ВУОРИО"

ИНН: 1007028310

КПП: 100701001

Наименование банка получателя: ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"

Расчетный счет (казначейский счет): 40702810401000062556

Лицевой счет: —

БИК: 044525555

Корреспондентский счет (ЕКС): 30101810400000000555»

Вместе с тем, в извещении № 22000132600000000004, размещенном на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), во вкладке «Документы и сведения», прикреплен документ под наименованием «Извещение (703).docx», где содержатся следующие реквизиты счета для перечисления задатка:

«Администрация Мазанского сельского поселения  
Симферопольского района Республики Крым

ОГРН 1149102169490

ИНН/КПП 9109007265 / 910901001

р/с 40702810708930000100

ОКПО 00805755

УФК по Республике Крым

р/с 40204810835100000243

р/с казначейства 40101810335100010001

Банк Отделение Республики Крым

БИК 043510001»

Учитывая вышеизложенное, организатором аукциона нарушены требования подпункта 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

В ходе изучения опубликования Организатором аукциона извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального



опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

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](http://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](http://mazanskoe.rk.gov.ru)) на официальной странице муниципального образования Мазанское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым) не осуществлялась.

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> №22000132600000000004, №22000132600000000005, №22000132600000000006, №22000132600000000007, №22000132600000000008, №22000132600000000009, №22000132600000000010, №22000132600000000011, №22000132600000000012, №22000132600000000013, №22000132600000000014, №22000132600000000015, №22000132600000000016, №22000132600000000017, №22000132600000000018, №22000132600000000019, №22000132600000000020, №22000132600000000021), обоснованной.

2. Выдать предписание об устранении выявленных нарушений.

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

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Республики Крым в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.