

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об обстоятельствах дела № 082/01/17-12/2023

05.10.2023 г. Симферополь

Комиссия Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее – Комиссия, Управление) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

<...>

рассмотрев дело № 082/01/17-12/2023, возбужденное в отношении администрации Семисотского сельского поселения Ленинского района Республики Крым (далее – Администрация, Организатор аукционов) и общества с ограниченной ответственностью «Тандем-Алания» (далее – ООО «Тандем-Алания») по признакам нарушения статей 16, 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В ходе осуществления Управлением государственной функции по контролю за соблюдением антимонопольного законодательства администрацией Семисотского сельского поселения Ленинского района Республики Крым (далее – Администрация, Организатор аукционов) и обществом с ограниченной ответственностью «Тандем-Алания» (далее – ООО «Тандем-Алания», Организатор торгов) при проведении аукционов по передаче в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Семисотское сельское поселение Ленинского района Республики Крым (извещение на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> №22000205990000000001) (далее – Торги, Аукционы, Извещения) установлено следующее.

Приказом Управления № 9 от 26.01.2023 возбуждено дело №082/01/17-12/2023 о нарушении антимонопольного законодательства.

В ходе рассмотрения материалов, изучения представленных пояснений и документов Управлением 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 Семисотского сельского поселения Ленинского района Республики Крым №221 от 21.12.2022 «О проведении аукциона по передаче в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Семисотское сельское поселение Ленинского района Республики Крым» (далее – Постановление №221) администрацией принято решение о проведении аукционов на право заключения договоров аренды по лотам:

- Лот №1, кадастровый номер 90:07:240501:969, площадью 2500 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, Ленинский муниципальный район, село Соляное, ул. Новая, участок 6; категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства;

- Лот №2, кадастровый номер 90:07:240501:970, площадью 2500 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, Ленинский муниципальный район, село Соляное, ул. Новая, участок 2; категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства;

- Лот №3, кадастровый номер 90:07:240501:971, площадью 2500 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, Ленинский муниципальный район, село Соляное, ул. Новая, участок 5; категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства;

- Лот №4, кадастровый номер 90:07:240501:972, площадью 2500 кв.м.,

расположенный по адресу: Республика Крым, Ленинский муниципальный район, село Соляное, ул. Новая, участок 7; категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства;

- Лот №5, кадастровый номер 90:07:240501:973, площадью 2500 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, Ленинский муниципальный район, село Соляное, ул. Новая, участок 4; категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства;

- Лот №6, кадастровый номер 90:07:240501:974, площадью 2500 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, Ленинский муниципальный район, село Соляное, ул. Новая, участок 8; категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства;

- Лот №7, кадастровый номер 90:07:240501:975, площадью 2500 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, Ленинский муниципальный район, село Соляное, ул. Новая, участок 1; категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства;

- Лот №8, кадастровый номер 90:07:240501:976, площадью 2500 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, Ленинский муниципальный район, село Соляное, ул. Новая, участок 3; категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства».

Дата начала подачи заявок: «31» декабря 2022 года с 08.00.

Дата и время окончания подачи заявок: «27» января 2023 года в 17.00.

Место подачи и приема заявок на участие в аукционе: ул. Карла Маркса, дом № 83, оф. 2, г. Владикавказ, Республика Северная Осетия – Алания.

Место, дата и время подведения итогов приема заявок (признание претендентов участниками аукциона) «30» января 2023 года в 10.00, ул. Карла Маркса, дом № 83, оф.2, г. Владикавказ, Республика Северная Осетия – Алания.

Дата проведения аукциона: «04» февраля 2023 года с 10.00.

Согласно пункту 11 статьи 39.11 ЗК РФ организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

Из пункта 3 Постановления №221 следует, что полномочиями по осуществлению функций организатора аукциона наделена специализированная организация – ООО «Тандем-Алания» (ИНН 1500007359).

ООО «Тандем-Алания», являясь специализированной организацией по проведению торгов, в соответствии с постановлением администрации Семисотского сельского поселения Ленинского района Республики Крым № 221 от 21.12.2022 года, договором от 21.12.2022 года № 01, согласовало с Администрацией и утвердило извещения о проведении аукционов на право заключения договора аренды находящихся в муниципальной собственности земельных участков с кадастровыми номерами 90:07:240501:969, 90:07:240501:970, 90:07:240501:971, 90:07:240501:972, 90:07:240501:973, 90:07:240501:974, 90:07:240501:975, 90:07:240501:976 (далее – Извещения).

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.

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

В соответствии с пунктом 2 Извещений местом приема заявок и проведения аукционов является адрес фактического нахождения ООО «Тандем-Алания»: Республика Северная Осетия – Алания, г. Владикавказ, ул. Карла Маркса, дом № 83, оф.2.

Из пункта 5 Извещений следует, что местоположением указанных земельных участков является Ленинский 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.

В соответствии с пунктом 18 Извещений для участия в аукционах заявитель подает заявку на участие в письменном виде лично, через представителя (при наличии нотариальной доверенности) либо почтовым отправлением Организатору 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. В данном случае определение способа подачи заявки на участие в аукционе в письменном виде лично, через представителя, либо почтовым отправлением, ограничивает возможность участия в аукционе заинтересованных лиц, проживающих за пределами соответствующего района, а также субъекта Российской Федерации, но проживающих на территории субъекта Российской Федерации, где располагается объект торгов.

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 tandemalaniya@mail.ru, обозначенный в Извещениях.

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 подпункту 4 пункта 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:

«Техническая возможность для подключения (технологического присоединения) к электрическим сетям имеется.

Техническая возможность для подключения (технологического присоединения) к сетям газоснабжения — отсутствует.

Техническая возможность для подключения (технологического присоединения) к сетям водоснабжения и водоотведения — отсутствует.

Техническая возможность для подключения (технологического присоединения) к сетям теплоснабжения – отсутствует.»

В соответствии с подпунктом 4 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке: 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.

Согласно части 2 статьи 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс) технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, применяемые в целях архитектурно-строительного проектирования (далее - технические условия), определяются в соответствии с правилами подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения соответствующего вида, утверждаемыми Правительством Российской Федерации (далее - правила подключения (технологического присоединения)), и являются обязательными приложениями к договорам о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения соответствующего вида (далее - договоры о подключении (технологическом присоединении)), заключаемым лицом, указанным в части 5 или 6 настоящей статьи, с лицом, владеющим соответствующей сетью на праве собственности или ином законном основании (далее - правообладатель сети инженерно-технического обеспечения).

Частью 3 названной статьи Градостроительного кодекса определено, что технические условия выдаются в целях заключения договора о подключении (технологическом присоединении) без взимания платы в течение семи рабочих дней по запросам лиц, указанных в части 5.2 статьи 48 настоящего Кодекса, частях 5 и 6 настоящей статьи, за исключением случаев технологического присоединения к электрическим сетям.

Пунктом 15 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса установлено, что в градостроительном плане земельного участка содержится информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию.

ЗК РФ, устанавливая порядок подготовки и организации аукционов по продаже либо на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливает обязательность размещения сведений о возможности подключения объектов капитального строительства (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно Письму Минэкономразвития России от 30.06.2015 г. № Д23и-3009 «О необходимости получения заключения о подключении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения для проведения аукциона по продаже (аренде) земельного участка» в случае отсутствия возможности подключения строящегося (реконструируемого) 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.

Таким образом, Комиссия полагает, что заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, в соответствии с которым 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).

Детальная и достоверная информация о соответствующем земельном участке может быть получена заинтересованным лицом лишь у организатора торгов, который должен обеспечивать возможность как ознакомления с самим имуществом, так и с документами, отражающими информацию, необходимость указания которой в извещении определена в статье 39.11 ЗК РФ. Сообщение о проведении торгов призвано информировать их потенциальных участников о том, какое имущество выставляется на торги, соответственно, в нем должно быть в общем

виде полно, объективно достоверно и подлинно описано соответствующее имущество, выставяемое на торги.

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.

Исходя из смысла вышеприведенных норм, следует прямая, установленная законом, обязанность Администрации, не только обратиться в ресурсоснабжающую организацию за получением условий технологического подключения, но и получить их, и выставить на торги земельные участки с уже имеющимися сведениями, что в свою очередь заинтересовало бы или могло бы заинтересовать неопределенный круг лиц к участию в торгах.

В рассматриваемом случае при подготовке размещения извещений и описании сведений о земельных участках Администрацией не были предприняты все действия и обеспечены в полной мере мероприятия по выяснению сведений о достоверных и фактических данных о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, что могло ввести в заблуждение потенциальных участников торгов и привело к нарушению подпункта 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Таким образом, исходя из бездействия Администрации и содержания информации, указанной в Извещении, невозможно прийти к выводу о наличии в извещении о проведении Аукциона сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям, что является нарушением подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ и приводит к препятствиям в подаче заявок или невозможности подачи заявок ввиду неполного информационного обеспечения торгов.

Пунктом 13 Извещений предусмотрено, что задаток перечисляется с текущего счета заявителя в валюте РФ на расчетный счет Организатора аукциона не позднее даты окончания приема заявок на участие в аукционе. Претенденты, задатки которых не поступили на счет организатора аукциона в указанный срок, к участию в аукционе не допускаются.

Пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении

аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

В соответствии с пунктом 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- 3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;
- 4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

Таким образом, требование в Извещениях, что задаток должен поступить не позднее дня окончания приема заявок, противоречит требованиям подпункта 2 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ, что с учетом времени банковских переводов приводит к сокращению сроков подачи заявок.

Пунктом 18 Извещений установлено, что прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукционов.

Планируемой датой проведения аукционов согласно Извещениям является 04.02.2023.

Согласно статье 190 Гражданского кодекса Российской Федерации

(далее - ГК РФ) установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами.

Течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало (статья 191 ГК РФ).

Согласно статье 194 ГК РФ предусмотрено, что, если срок установлен для совершения какого-либо действия, оно может быть выполнено до двадцати четырех часов последнего дня срока. Однако если это действие должно быть совершено в организации, то срок истекает в тот час, когда в этой организации по установленным правилам прекращаются соответствующие операции.

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.

В соответствии с Извещениями дата окончания приема заявок установлена 27.01.2023, а дата проведения аукциона 04.02.2023, что противоречит пункту 4 статьи 39.12 ЗК РФ и также указывает на сокращение срока подачи заявок.

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 Извещений на сайте torgi.gov.ru была осуществлена 30.12.2022 года. Организация проведения аукционов Организатором торгов начата на канун проведения новогодних праздников. Прием заявок осуществлялся в период с 31.12.2022 по 27.01.2023.

В соответствии со статьей 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.

С учетом норм статьи 112 Трудового кодекса Российской Федерации, Постановления Правительства РФ от 29.08.2022 № 1505 «О переносе выходных дней в 2023 году» выходные и праздничные дни установлены с 31 декабря 2022 года по 8 января 2023 года.

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 имущества, перечисление задатка), а значит такой срок не обеспечивает гарантированный законом разумный и достаточный период времени для подачи заявки на участие в открытом (публичном) аукционе.

Организатор торгов 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 8 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), организатора аукциона (невозможно зарегистрироваться на электронной площадке), 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.

Организатором торгов в Извещениях установлено вознаграждение в размере 40 000 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 (в редакции от 14.07.2022, действующей на момент организации и проведения торгов) 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.).

В Извещениях не указано, чем обусловлена обязанность победителя аукциона по уплате вознаграждения в размере 40 000 рублей.

Возложение на победителя обязанности по оплате специализированной организации вознаграждения прямо противоречит требованию, установленному пунктом 22 статьи 39.12 ЗК РФ.

Администрация, являясь органом уполномоченным проводить аукционы по передаче в аренду указанных земельных участков и недвижимого имущества определило организатором торгов специализированную организацию – ООО «Тандем-Алания» и согласовало извещения, положения которых приводят к ограничению конкуренции на торгах.

31.01.2023 на официальном сайте www.torgi.gov.ru опубликовано постановление администрации Семисотского сельского поселения Ленинского района Республики Крым №03 от 23.01.2023 об отмене постановления администрации Семисотского сельского поселения Ленинского района Республики Крым от 21.12.2022 №422 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности» (далее – Постановление №03).

В соответствии с Постановлением №03 решение об отмене принято на основании докладной записки должностного лица администрации Семисотского сельского поселения Ленинского района Республики Крым от 23.01.2023 о выявленной ошибке в содержании аукционной документации.

Из представленной Администрацией докладной записки следует, что на мобильный телефон должностного лица Администрации поступила информация об отсутствии указанного в извещении адреса приема документов для участия в аукционе.

Управлением в ходе рассмотрения дела при попытках извещения ООО «Тандем-Алания» установлено, что телеграмма №1/402 от 18.09.2023 направленная по адресу ул. К. Маркса д. 83, оф. 2 не доставлена в связи с пустым офисным помещением.

24.03.2023 Организатором торгов в лице ООО «Тандем-Алания» принято Решение о возобновлении процедуры проведения аукциона.

В Решении указано следующее:

«Организатор торгов решил:

1. Возобновить процедуру проведения торгов, рассмотреть заявки участников аукциона в соответствии с действующим порядком, о чем уведомить заявителей, провести открытый аукцион на право заключения договоров аренды земельных участков к/н 90:07/240501:969, 90:07:240501:970, 90:07:240501:971, 90:07:240501:972, 90:07:240501:973, 90:07:240501:974, 90:07:240501:975, 90:07:240501:976 (8 лотов) в срок до 27.03.2023 года.

2. Разместить информацию о решении, изложенном в п. 1, на сайте torgi.gov.ru в течение одного дня с даты его принятия, а в случае технической невозможности размещения такого решения – направить его посредством почты в адрес участников, допущенных к участию в аукционе.

3. Уведомить лиц, признанных участниками аукциона и не отзывавших направленные задатки, о необходимости явиться для участия в аукционе в срок, указанный в соответствующих уведомлениях.»

В соответствии с пунктом 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, принимается

уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В нарушение вышеуказанных требований 24.03.2023 Организатором торгов принято решение о проведении Торгов в отсутствие соответствующих на то полномочий и решения уполномоченного органа в лице Администрации.

В ходе рассмотрения настоящего дела от Мачулянской Елены Леонидовны, лица, направившего заявку на участие в Торгах, в Управление поступила жалоба на действия ООО «Тандем-Алания» в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции (дело №082/10/18.1-54/2023).

В своей жалобе <...>Е.Л. указала следующее:

«Организатор торгов отменив аукцион, для возобновления должен выдержать тот же срок, но почему-то принятие об отмене происходит не 25.01.2023 (как он его получил), а 29.01.2023, и данная информация появляется только аж 31.01.2023 тем самым умышленно уменьшая срок для возобновления аукциона тем самым нарушают конкуренцию ограниченного круга лиц.

Данное извещение на аукцион по всем восьми лотом в статусе отмененное, что означает не возможность повторного проведения без публикации на сайте www.torgi.gov.ru. Публикация должна быть новая срок не менее 3-х рабочих дней, а присылая в выходной, то действие документа начинается с рабочего дня, т. е. с 27.03.2023, что не дает возможности для проведения открытого аукциона тем же самым числом.

Физически не представляется возможным быть 27.03.2023 в 10.00 на данном аукционе.

Складывается впечатление об умышленном срыве данного извещения в составе 8 лотов, чтоб участки достались только угодным людям, под видом того, что кто-то не успеет приехать на сам аукцион! Я проживаю на Урале, для того чтоб добраться до места проведения аукционов необходимо заранее приобрести авиабилеты, ну или даже если поехать на авто своим ходом, то потребуются непрерывной езды 33 часа ориентировочно т. к. это 2414 кв! Даже оформление нотариальной доверенности технически не представляется возможным т. к. завтра воскресенье!».

В субботу, 25.03.2023 в 17 час. 51 мин., за один день до рассмотрения заявок и проведения аукциона, на электронную почту <...>Е.Л. поступило

письмо ООО «Тандем-Алания» о возобновлении процедуры торгов, в котором было отражено следующее:

«Уведомляем, что аукцион на право заключения договоров аренды земельных участков к/н 90:07/240501:969, 90:07:240501:970, 90:07:240501:971, 90:07:240501:972, 90:07:240501:973, 90:07:240501:974, 90:07:240501:975, 90:07:240501:976 (8 лотов) состоится по указанному в извещении адресу 27.03.2023 года в 10 часов 00 минут по московскому времени.

Участникам, допущенным к участию в вышеупомянутом аукционе в соответствии с протоколом допуска от 28.01.2023 года, чьи задатки были возвращены в связи с отменой аукциона, надлежит повторно направить соответствующие денежные средства на указанный в извещении банковский счет для дальнейшего участия в аукционе.».

В соответствии с подпунктом 2 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе, в том числе, в случае непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Таким образом, денежные средства должны были поступить на банковский счет Организатора торгов в срок до 10:00 (мск) 27.03.2023.

28.03.2023 Организатор торгов опубликовал на сайте <https://torgi.gov.ru> решение о признании претендентов участниками торгов от 27.03.2023 (понедельник), согласно которому основанием для отклонения заявки <...>Е.А. послужило непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

При этом Комиссией Управления установлено, что информация о возобновлении торгов на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> размещена Организатором торгов только 28.03.2023 (вторник), то есть на следующий день после рассмотрения заявок и проведения аукциона.

Согласно части 5 статьи 5 Федерального закона от 27.06.2011 № 161-ФЗ «О национальной платежной системе» перевод денежных средств, за исключением перевода денежных средств, предусмотренного частью 5.1 настоящей статьи, и перевода электронных денежных средств, осуществляется в срок не более трех рабочих дней начиная со дня списания денежных средств с банковского счета плательщика или со дня предоставления плательщиком наличных денежных средств в целях перевода денежных средств без открытия банковского счета.

Согласно статье 849 Гражданского кодекса Российской Федерации банк обязан зачислять поступившие для клиента денежные средства не позднее дня, следующего за днем поступления в банк соответствующего платежного документа, если более короткий срок не

предусмотрен законом, установленными в соответствии с ним банковскими правилами или договором банковского счета.

Таким образом, у претендентов на участие в Торгах фактически отсутствовала возможность зачисления денежных средств в сроки, указанные в уведомлении Организатора торгов.

Следует отметить, что после отмены торгов задатки были возвращены не всем претендентам, подавшим заявки, лица, которым задатки не были возвращены, впоследствии и были определены победителями.

Комиссия Управления отмечает, что, назначив рассмотрение заявок и проведение аукциона в один день - 27.03.2023, в отсутствие надлежащего извещения лиц, подавших заявки на участие в аукционе, и разумного срока для перечисления претендентами задатков, Организатор торгов намеренно не создал условий для надлежащего проведения аукциона.

Иными словами, установив подобные даты, участники, чьи задатки были возвращены после отмены Торгов не смогли бы перевести задатки, а также добраться до непосредственного места приёма заявок и проведения аукциона, то есть до города Владикавказ, Республика Северная Осетия-Алания.

Кроме того, обязанность по направлению в адрес участников торгов уведомлений Организатором торгов также не выполнена, что является нарушением пункта 10 статьи 39.12 ЗК РФ, в соответствии с которым заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола, указанного в пункте 9 статьи 39.12 ЗК РФ.

Необходимо учитывать также, что согласно пункту 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.

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.

Требования, предусмотренные пунктами 19-20 статьи 39.11 ЗК РФ, в данном случае также не выполнены.

Следует отметить, что с аналогичными жалобами в Управление также обращались индивидуальные предприниматели <...>Т.И. и <...>Н.В., считают указанные действия организатора торгов незаконными и направленными на умышленное ограничение конкуренции.

Согласно итоговым протоколам от 31.03.2023 победителями определены восемь лиц:

Лот №1: ИП <...> А.В.

Лот №2: <...>Е.М.

Лот №3: <...>К.А.

Лот №4: <...>К.О.

Лот №5: <...>К.О.

Лот №6: ИП <...>А.В.

Лот №7: ООО «Селл-Групп» (директор <...>Д.В.)

Лот №8: <...>А.Н.

Из содержания итоговых протоколов следует, что по каждому лоту было сделано по одному ценовому предложению, что указывает на оговоренные заранее действия в ходе участия в торгах по распределению восьми земельных участков между допущенными участниками торгов.

Из информации, обнаруженной в открытых источниках следует, что у председателя комиссии <...>А.М. (учредителя ООО «Тандем-Алания») в списке друзей в социальной сети «В контакте» числятся <...>Е.М (победитель по Лоту №2), а также ИП <...>А.В. (победитель по Лоту №1).

Участники Аукциона по лотам №4-5 <...>Е.М. и <...>К.О. являются родственниками. У обеих в социальной сети «В контакте» указано место проживания — г. Симферополь, Республика Крым, числятся в списке друзей друг у друга.

При этом у победителя по лоту №8 <...>А.Н. в списке друзей в социальной сети «В контакте» значатся <...> Е.М. и <...>К.О.

Связь <...>А.Н. и <...>К.О. также подтверждается сведениями из ЕГРЮЛ (выписка от 13.04.2023 №ЮЭ9965-23-52069494), где указано, что <...>К.О. и <...>А.Н. являются учредителями одного юридического лица ООО «Перспективный проект» (адрес: г. Белогорск, Республика Крым, ИНН: 9109027222).

Отмечаем, что местом проживания <...>А.Н. согласно договору аренды №31 земельного участка, заключенного по результатам аукциона от 06.04.2023 проживает по адресу: г. Белогорск, Республика Крым.

Член аукционной комиссии <...>С.А., назначенный директором ООО «Тандем-Алания» с 10.05.2023, зарегистрирован в Республике Крым, что подтверждается данными, полученными из Управления по вопросам миграции МВД по Республике Крым (вх. №8174/23 от 11.09.2023).

Еще один член аукционной комиссии <...>Н.А. также проживает на территории Республики Крым, о чем свидетельствует его ИНН — 910215220920.

Таким образом весь состав аукционной комиссии (<...>А.М., <...>А.С., <...>Н.А.), имеют прочную связь с Республикой Крым, на что указывают адреса учрежденных ими юридических лиц и места ведения их деятельности, а также данные из сети «Интернет», в частности, социальной сети «В контакте».

Кроме того, согласно сведениям (вх. №1343/23 от 18.05.2023) МРУ Росфинмониторинга по Республике Крым и городу Севастополю имеются финансовые операции, подтверждающие наличие связи между ООО «Тандем-Алания» и ИП <...>А.В. (победитель по Лоту №1).

На прочную связь с Республикой Крым также указывает тот факт, что председатель аукционной комиссии <...>А.М., а также член комиссии <...>А.С. (учредитель ООО «Тандем-Алания») ведут совместную предпринимательскую деятельность при созданном юридическом лице ООО «Фирма «Тандем», расположенном по ул. Казанская, д. 20, кв. 8, г. Симферополь, Республика Крым, где директором является <...>А.М., а учредителем <...>А.С.

По итогам рассмотрения Комиссией Управления жалобы <...>й Е.Л. принято решение о признании жалобы обоснованной и выдаче предписания Организатору торгов и Организатору аукциона.

Комиссией Управления было предписано следующее:

- отменить протоколы, составленные в рамках данного аукциона;
- аннулировать аукцион на право заключения договоров аренды

земельных участков (извещение на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> №22000205990000000001, Лот № 1-8);

- осуществить действия по возврату задатков в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

- известить лиц, подавших заявки на участие в торгах;

- разместить соответствующую информацию в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<https://torgi.gov.ru>).

Указанные действия не были выполнены ни Организатором торгов, ни Организатором аукциона.

С победителями торгов заключены договоры на право аренды земельных участков, где пунктом 5.4 установлена обязанность арендатора в случае передачи прав и обязанностей по договору третьим лицам, получить письменное согласие Арендодателя.

Однако, для случаев, когда в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, в пункте 7 статьи 448 Гражданского кодекса (в редакции Федерального закона от 08.03.2015 № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации»; далее - Закон № 42-ФЗ) установлено, что победитель торгов не вправе уступать права (за исключением требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено законом.

На основании подпунктов 1 и 2 статьи 2 Закона № 42-ФЗ, указанный Федеральный закон вступил в силу с 01.06.2015, а положения Гражданского кодекса (в редакции указанного Закона) применяются к правоотношениям, возникшим после дня вступления в силу названного Федерального закона. В частности, с учетом разъяснений, данных в пункте 83 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», положения Гражданского кодекса в редакции Закона № 42-ФЗ применяются к правам и обязанностям, возникшим из договоров, заключенных со дня вступления данного закона в силу (с 01.06.2015).

Принимая во внимание приведенные положения законодательства, в

отношении договоров аренды публичных земельных участков, подлежащих заключению после 01.06.2015 по результатам торгов, уступка права аренды (передача договора третьим лицам) по общему правилу не допускается. Такое законодательное регулирование обусловлено необходимостью обеспечения равного доступа граждан и организаций, включая хозяйствующих субъектов, к аренде публичных земель и исключения ситуаций, при которых передача земельных участков иным лицам происходила бы в обход конкурентных процедур - путем заключения сделки по передаче договора аренды между первоначальным и новым арендатором без проведения торгов и предложения земельного участка в аренду иным участникам оборота.

Данные правовые выводы корреспондируют правовым подходам, сформированным в судебной практике при рассмотрении дел с аналогичными обстоятельствами (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 05.07.2022 № 308-ЭС22-2357 по делу № А32-37905/2020).

Таким образом, положения проекта договора аренды, предусматривающие для арендатора такую возможность, недопустимыми в силу гражданского законодательства.

Комиссией установлено, что ООО «Тандем-Алания» зарегистрировано на официальном сайте торгов <https://torgi.gov.ru/> в качестве специализированной организации 14.12.2022, при этом следует отметить, что Договор поручения №01 на проведение данных аукционов заключен спустя неделю после регистрации на сайте.

Таким образом, Комиссия полагает, что вышеуказанные действия Организатора торгов и Администрации носят намеренный характер и осуществлены с целью ограничения количества участников и реализации земельных участков по заниженным ценам определенным лицам.

Указанные нарушения в своей совокупности привели к ограничению конкуренции на конкурентном рынке аренды и повлияли на количество лиц, принявших участие в торгах.

В соответствии с пунктами 2 части 1 статьи 1 Закона о защите конкуренции настоящий федеральный закон определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения, недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных

органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации.

Согласно части 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции целями настоящего Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

В силу пункта 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции под конкуренцией понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общих условиях 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.

В ходе рассмотрения дела Комиссией установлены признаки нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции в действиях Администрации и ООО «Тандем-Алания» выразившиеся в следующем.

Между Администрацией и ООО «Тандем-Алания» заключен договор поручения на организацию и проведение торгов от 21.12.2022 №1 (далее – Договор).

При этом согласно пункту 3.4 Договора цена договора составляет 1 (один) рубль, НДС не предусмотрен в связи с неприменением Организатором торгов данного вида налогообложения. Указанная сумма включает в себя возмещение всех расходов на организацию и проведение торгов, на привлечение третьих лиц, на изготовление ключа электронной цифровой подписи, прочие расходы, непосредственно связанные с исполнением обязательств по Договору (в том числе расходов на размещение в сети Интернет сообщений о торгах и о результатах проведения торгов).

В соответствии с пунктом 3.4.1 Договора вознаграждение не входит в цену аренды, и взимается Организатором торгов сверх цены аренды.

В соответствии с пунктами 3.6-3.7 Договора установлено, что Организатор торгов вправе установить требование об оплате вознаграждения победителю торгов. При установлении вознаграждения, размер такого вознаграждения составит 40 000 рублей.

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.).

Согласно пункту 3 статьи 308 ГК РФ обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (третьих лиц).

Установлено, что указанный договор заключен между Администрацией и ООО «Тандем-Алания» без проведения торгов.

В соответствии со статьей 4 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон о контрактной системе) в целях информационного обеспечения контрактной системы в сфере закупок создается и ведется единая информационная система (часть 1). Единая информационная система содержит планы-графики; информацию о реализации планов-графиков; информацию о закупках, предусмотренную настоящим Федеральным законом, об исполнении контрактов; реестр контрактов, заключенных заказчиками; а также иную информацию, предусмотренную законом (часть 3).

Однако, Администрацией в материалы дела доказательств исполнения требований, предусмотренных статьей 4 Закона о контрактной системе, обусловленного принципами открытости и прозрачности (статья 7 Закона о контрактной системе) не представлено.

Более того, в соответствии с частью 1 статьи 16 Закона о контрактной системе планирование закупок осуществляется посредством формирования, утверждения и ведения планов-графиков. Закупки, не предусмотренные планами-графиками, не могут быть осуществлены.

Согласно положениям статьи 8 Закона о контрактной системе контрактная система в сфере закупок направлена на создание равных условий для обеспечения конкуренции между участниками закупок. Любое заинтересованное лицо имеет возможность в соответствии с

законодательством Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами о контрактной системе в сфере закупок стать поставщиком (подрядчиком, исполнителем). Конкуренция при осуществлении закупок должна быть основана на соблюдении принципа добросовестной ценовой и неценовой конкуренции между участниками закупок в целях выявления лучших условий поставок товаров, выполнения работ, оказания услуг.

Положениями частей 1, 2 статьи 24 Закона о контрактной системе предусмотрено, что заказчики при осуществлении закупок используют конкурентные способы определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей) или осуществляют закупки у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя). Заказчик выбирает способ определения поставщика (подрядчика, исполнителя) в соответствии с положениями главы 3 названного Федерального закона, при этом он не вправе совершать действия, влекущие за собой необоснованное сокращение числа участников закупки (часть 5 статьи 24 Закона о контрактной системе).

Следовательно, закупка на право оказать «юридические и иные действия по организации и проведению аукционов по продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, торгов (конкурсов/аукционов) на право заключения договоров аренды земельных участков в целях сдачи в аренду принадлежащего Заказчику на праве собственности недвижимого имущества», иными словами договор поручения на право организации и проведения торгов должен был быть осуществлен путем проведения конкурентной процедуры способом, указанным в части 2 статьи 24 Закона о контрактной системе.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию. Только лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие поставлять товары, выполнять работы, оказывать услуги, получив доступ к соответствующему товарному рынку (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 24.06.2015 № 307-КГ15-1408, Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.11.2011 № 8799/11).

Согласно Постановлению Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.04.2011 № 14686/10 по делу № А13-10558/2008, в тех случаях, когда на соответствующем товарном рынке должна иметь место состязательность хозяйствующих субъектов, создание ограничений не может не оказывать влияние на состояние

конкуренции.

Данная позиция подтверждается также судебной практикой (Решение Верховного Суда РФ от 19.10.2021 № АКПИ21-699).

Заключение договора с единственным исполнителем и отсутствие конкурентных процедур способствовало созданию преимущественного положения единственного исполнителя и лишило возможности других хозяйствующих субъектов, осуществляющих аналогичную деятельность, реализовать свое право на заключение контракта.

Несоблюдение процедуры закупок нарушило права иных хозяйствующих субъектов - участников данного товарного рынка, с которыми муниципальный контракт не заключен вследствие предоставления преимущества ООО «Тандем-Алания».

Согласно пояснениям Администрации выбор поставщика услуг по организации и проведению торгов был обусловлен следующим:

«Выбор специализированной организации осуществлялся между двумя организациями ООО «Вектор Плюс» (ранее уже предоставляющей Администрации услуги по организации и проведению аукциона в электронной форме) и ООО «Тандем-Алания».

Так как на момент рассмотрения выбора специализированной организации для организации и проведения аукциона на право заключения договоров на аренду земельных участков, в Ленинском суде Республики Крым рассматривались дела по иску прокурора Ленинского района Республики Крым к Администрации о неправомерности организации и проведения ООО «Вектор Плюс» аукциона в электронной форме на право заключения договоров аренды и признании его недействительным, Администрацией было принято решение заключить договор на проведение аукциона в открытой форме (бумажной) на право заключения договоров аренды на земельные участки».

Из пункта 6 письма Администрации от 30.08.2023 №307/02-22 исходит следующее:

«Самостоятельно Администрация не обращалась в специализированные организации для проведения аукциона на право заключения договора аренды на земельные участки. Коммерческие предложения поступали от организаций по рассылкам на электронную почту или рекламными рассылками через «Почту России».

Из представленных Администрацией материалов следует, что

коммерческое предложение от ООО «Тандем-Алания» поступило на адрес электронного почтового ящика Администрации 19.12.2022 за исходящим номером 36.

При этом указанное коммерческое предложение не было зарегистрировано в журнале входящей корреспонденции, иная переписка с указанной организацией касательно организации и проведения рассматриваемых торгов также велась посредством электронной почты, что подтверждается письмом Администрации от 30.08.2023 №307/02-22.

Следует обратить внимание на то, что выбранная специализированная организация ООО «Тандем-Алания» зарегистрирована на сайте торгов 14.12.2022, то есть за 7 дней до принятия Администрацией решения о проведении рассматриваемых торгов.

В свою очередь ООО «Тандем-Алания» направило коммерческое предложение с ценой 1 рубль для Заказчика и взимания вознаграждения с Победителя 40 000 рублей за 2 дня до принятия Администрацией решения о проведении рассматриваемых торгов.

Вместе с тем, объявление о приеме коммерческих предложений на странице муниципального образования на Портале Правительства Республики Крым опубликовано не было.

Также Администрацией предоставлены два коммерческих предложения: от ООО «Ваш Тендерный Отдел — Крым» (ИНН: 9102201633) с бесплатным оказанием услуг для Заказчика и взиманием вознаграждения 25 000 рублей и ООО «Вектор Плюс» (ИНН: 9109003126) с взиманием вознаграждения в размере 35 000 рублей.

При этом, указанные предложения не были зарегистрированы в журнале входящей корреспонденции, подтвердить источник получения этой информации Администрация не смогла.

Необходимо отметить, согласно статье 12.1 Федерального конституционного закона от 21 марта 2014 года № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя», до 01 января 2025 года на территории Республики Крым нормативными правовыми актами Республики Крым могут быть установлены особенности регулирования имущественных и земельных отношений.

Согласно части 2 статьи 18 Закон Республики Крым от 15.01.2015 № 66-

ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений» проведение аукциона по продаже земельного участка, находящегося в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, подача заявлений об утверждении схемы расположения земельного участка, о проведении аукциона, о предварительном согласовании предоставления земельного участка, о предоставлении земельного участка, о заключении соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, о перераспределении земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель и (или) земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, в электронной форме вводятся на территории Республики Крым с 1 января 2017 года.

Кроме того, суды отмечают следующее: «Подготовка и организация аукционов по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляются в соответствии со [статьями 39.11](#) и [39.12](#) ЗК РФ. Сама по себе электронная форма проведения торгов не может ограничивать конкуренцию, а по существу, при должном проведении конкурентных процедур в электронной форме приводит к увеличению количества участников, минимизирует риски сговора на торгах, а также позволяет сделать процедуру более прозрачной и конкурентной» (Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 12.08.2022 N Ф10-3271/2022 по делу N А83-7348/2021).

В ходе рассмотрения дела установлено, что вопросы управления и распоряжения муниципальным имуществом (по подготовке документации, организации торгов по реализации муниципального имущества) в силу Устава муниципального образования Семисотского сельского поселения Ленинского района Республики Крым находятся в компетенции Администрации, и, перекладывая эту функцию на другие Организации, Администрация должна взять оплату расходов на себя.

Комиссия отмечает, что по определению, содержащемуся в статье 1005 ГК РФ по агентскому договору одна сторона (агент) обязуется за вознаграждение совершать по поручению другой стороны (принципала) юридические и иные действия от своего имени, но за счет принципала

либо от имени и за счет принципала.

Согласно статье 1006 ГК РФ принципал обязан уплатить агенту вознаграждение в размере и в порядке, установленных в агентском договоре.

Таким образом, исходя из пункта 2.4 Договора вознаграждением уплачиваемым принципалом – Администрацией установлен 1 руб., в связи с чем, пункты 2.6, 2.7 Договора свидетельствуют о возможности «повторного» взимания агентского вознаграждения.

Кроме того, согласно части 1 статьи 2 Закон о защите конкуренции антимонопольное законодательство основывается на Конституции Российской Федерации и Гражданском кодексе Российской Федерации и иных федеральных законах, регулирующих отношения, указанные в статье 3 Закона о защите конкуренции.

К нормам ГК РФ, на которых основано антимонопольное законодательство, относится, в частности, статья 1 ГК РФ, которой установлен, что граждане (физические лица) приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

В соответствии со статьей 153 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Согласно статье 307 ГК РФ в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

В силу пункта 3 статьи 308 ГК РФ обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц).

Установлено, что Администрация, которой ООО «Тандем-Алания» как специализированной организацией оказаны определенные услуги, через условия аукционной документации, возложила свою обязанность по оплате таких услуг на победителя торгов, не являющегося заказчиком данных услуг.

Таким образом, своими действиями, выразившимися в заключении Договора, Администрация и ООО «Тандем-Алания» неправомерно

возложили на победителей публичных торгов обязанности по оплате услуг, связанных с организацией и проведением аукционов.

Указанное согласуется с позицией ФАС России.

Так, на запрос Управления от 05.05.2022 №06/228 был дан ответ на следующие вопросы:

«- возможно ли указать в контракте, заключенном в соответствии с Законом о контрактной системе, обязательства третьих лиц оплатить исполнителю контракта денежные средства за осуществление действий, направленных на удовлетворение потребности муниципального заказчика (проведение торгов) или иного вознаграждения,

- каким образом Администрация должна выбрать специализированную организацию для проведения торгов в рамках Земельного кодекса Российской Федерации».

Согласно ответу ФАС России от 29.06.2022 №ПИ/62439/22:

«По вопросу 1 Обращения ФАС России сообщает, что согласно части 4 статьи 24.1 Закона о контрактной системе допускается взимание платы за участие в электронной процедуре, закрытой электронной процедуре с участника соответствующей процедуры, и (или) лица, с которым заключается контракт, и (или) за проведение электронной процедуры, закрытой электронной процедуры с заказчика, если Правительством Российской Федерации установлено право операторов электронных площадок, операторов специализированных электронных площадок взимать такую плату, в том числе порядок ее взимания, а также определены предельные размеры такой платы.

Порядок платы, а также предельные размеры платы установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 10.05.2018 № 564.

Таким образом, Законом о контрактной системе установлен исчерпывающий перечень случаев взимания платы с участников торгов.

Учитывая изложенное, положения в контракте, предусматривающие обязанность исполнителя оплатить участие в закупке организатору торгов, не соответствуют положениям Закона о контрактной системе.

По вопросу 2 Обращения ФАС России сообщает следующее.

Согласно пунктам 11-16 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации организатором аукциона вправе выступить уполномоченный

орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

Земельным кодексом Российской Федерации не регулируются вопросы отбора исполнителя услуг для муниципальных нужд. Отношения, направленные на обеспечение государственных и муниципальных нужд в целях повышения эффективности, результативности осуществления закупок товаров, работ, услуг, обеспечения гласности и прозрачности осуществления таких закупок, предотвращения коррупции и других злоупотреблений в сфере таких закупок регулируются исключительно Законом о контрактной системе».

Что подтверждает необходимость руководствоваться нормами Закона о контрактной системе при отборе Исполнителя для выполнения услуг по организации и проведению торгов на право заключения договоров аренды земельных участков.

В свою очередь, положения в контракте, предусматривающие обязанность исполнителя оплатить участие в закупке организатору торгов, не соответствуют положениям Закона о контрактной системе.

Согласно проведенному анализу рынка, установлено, что на официальном сайте torgi.gov.ru зарегистрировано в качестве организаторов торгов более двадцати специализированных организаций, действующих на территории Республики Крым.

Субъектами рынка услуг по организации и проведению торгов, в частности, являются: ООО «Агентство конкурсов и аукционов», ООО «Альфатендер», ООО «РСПРАВО», ООО МСО «Ценный советник» и др.

Вместе с тем исходя из представленных на запрос Управления сведений, большинство специализированных организаций взимает вознаграждение исключительно с Заказчиков, то есть с администраций.

Более того, размер вознаграждения, предлагаемый большинством поставщиков (специализированных организаций) варьируется от 500 (пятист) рублей до 15 000 (пятнадцати тысяч) рублей.

К примеру, услуги по организации и проведению торгов, оказываемые специализированной организацией ООО «ЮФ«РСПРАВО» на территории Республики Крым, а также иных субъектах, предлагаются администрациям муниципальных образований с ценой колеблющейся от 500 (пятист) рублей до 3 000 (трех тысяч) рублей в зависимости от количества лотов и вида имущества.

Иной специализированной организацией ООО «СО «АльфаТендер» рассматриваемые услуги оказываются по цене от 7 000 (семи тысяч) рублей до 10 000 (десяти тысяч) рублей за 1 конкурентную процедуру «под ключ».

Кроме того, специализированные организации, отвечая на запрос Управления отметили, что в случае поступления запросов коммерческих предложений об оказании услуг по организации и проведению торгов на право заключения договоров аренды муниципальных земельных участков, инициированных Администрацией, направили бы соответствующие коммерческие предложения.

Таким образом, рынок услуг по организации и проведению торгов на право заключения договоров аренды земельных участков конкурентен и востребован.

Учитывая представленный выбор, а также возможность направления запросов об услугах по организации и проведению торгов иным специализированным организациям, выбор Администрацией в пользу ООО «Тандем-Алания» объективно не обусловлен, при этом самой Администрацией объективного обоснования своего выбора не приведено.

В соответствии с положениями статьи 16 Закона о защите конкуренции установленный данной нормой запрет ориентирован на органы публичной власти и распространяется на акты и действия указанных органов в публичной сфере. Данный запрет преследует цель предотвращения административного влияния органов власти на конкурентную среду с помощью административных, властных полномочий, в том числе путем соглашений с хозяйствующими субъектами.

По смыслу статьи 16 Закона о защите конкуренции в предмет доказывания по делу о нарушении антимонопольного законодательства входит установление следующих обстоятельств: обстоятельства заключения антиконкурентного соглашения между хозяйствующими субъектами и государственными органами, то есть достижения соответствующей письменной или устной договоренности.

Такая договоренность характеризуется следующими признаками: принятие на себя каждой из сторон соглашения обязанности совершать определенные действия или воздерживаться от их совершения, наличие в соглашении плана (сценария) поведения его участников, что позволяет одному участнику соглашения с высокой точностью прогнозировать поведение других. Обстоятельства наличия соответствующих антиконкурентных последствий, которые выражаются в том, что

заключенное соглашение приводит к ограничению доступа на товарные рынки и устранению с них хозяйствующих субъектов.

Недопущение конкуренции- это такая ситуация, при которой исключается возможность конкуренции, ограничение конкуренции - когда существенно снижается возможность конкуренции, устранение конкуренции - когда устраняется ее возможность, вплоть до нуля.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в пункте 9 Обзора по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.03.2016, факт наличия антиконкурентного соглашения не ставится в зависимость от его заключения в виде договора по правилам, установленным гражданским законодательством, включая требования к форме и содержанию сделок, и может быть доказан, в том числе с использованием совокупности иных доказательств, в частности фактического поведения хозяйствующих субъектов. О наличии соглашения может свидетельствовать совокупность установленных антимонопольным органом обстоятельств, в том числе единообразное и синхронное поведение участников, и иных обстоятельств в их совокупности и взаимосвязи. С учетом особенностей таких соглашений, не зафиксированных, как правило, на бумажных или иных носителях, факт их заключения может быть установлен на основании косвенных доказательств исходя из анализа поведения субъектов в совокупности, хронологии и фактической осведомленности о ситуации, сложившейся на соответствующем рынке.

В соответствии с правоприменительной и судебной практикой факт заключения антиконкурентного соглашения может быть установлен как на основании прямых доказательств, так и совокупности косвенных доказательств, в том числе включая фактическое поведение хозяйствующих субъектов. При доказывании антиконкурентных соглашений необходимо оценивать всю «полноту сбора доказательств, их «весомость» в совокупности» (Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 15.08.2017 № Ф10-2426/2017 по делу № А64-4040/2016).

Действующим законодательством не определено и не может быть определено, какие доказательства подтверждают факт заключения антиконкурентного соглашения, а также не установлены и не могут быть установлены требования к форме подтверждающих документов (Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 05.08.2019 № Ф06-48455/2019 по делу № А06-3333/2018). Достаточность доказательств в

каждом случае определяется на основании оценки всей совокупности фактов, в том числе, исходя из общего положения дел на товарном рынке, которое предопределяет предсказуемость такого поведения как групповой модели, позволяющей за счет ее использования извлекать неконкурентные преимущества (Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 01.11.2017 № Ф04-4375/2017 по делу № А70-388/2017).

В соответствии с Разъяснением Президиума ФАС России № 3 «Доказывание недопустимых соглашений (в том числе картелей) и согласованных действий на товарных рынках, в том числе на торгах» факт заключения антиконкурентного соглашения может быть доказан как на основании прямых доказательств, так и совокупности косвенных доказательств. Достигнутые договоренности (соглашения), согласованные действия запрещаются антимонопольным законодательством, если целью и (или) результатом соглашений и согласованных действий является недопущение (устранение, ограничение) соперничества хозяйствующих субъектов на товарных рынках (часть 2 статьи 1, пункт 7 и 18 статьи 4 Закона).

С учетом положений пункт 18 статьи 4 Закона о защите конкуренции запрещенным соглашением могут быть признаны любые договоренности между ними в отношении поведения на рынке, в том числе как оформленные письменно (например, договоры, решения объединений хозяйствующих субъектов, протоколы), так и не получившие письменного оформления, но нашедшие отражение в определенном поведении. Факт наличия соглашения не ставится в зависимость от его заключения в виде договора по правилам, установленным гражданским законодательством, включая требования к форме и содержанию сделок. Наличие соглашения может быть установлено исходя из того, что участники соглашения намеренно следовали общему плану поведения (преследовали единую противоправную цель), позволяющему извлечь выгоду из недопущения (ограничения, устранения) конкуренции на товарном рынке. (Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 04.03.2021 № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства»).

Закон о защите конкуренции содержит специальное определение соглашения, которое подлежит применению при оценке факта правонарушения в сфере антимонопольного законодательства, такие соглашения запрещаются и у антимонопольного органа отсутствует обязанность доказывания фактического исполнения участниками достигнутых соглашений.

Факт наличия антиконкурентного соглашения может быть доказан, в том

числе, с использованием совокупности иных доказательств, в частности фактического поведения хозяйствующих субъектов. Доказывание наличия антиконкурентного соглашения между субъектами осуществляется на основании анализа их поведения в рамках деятельности, с учетом принципов разумности и обоснованности на основании всестороннего изучения и оценки всех обстоятельств дела, а также всей совокупности доказательств, анализа поведения в рамках деятельности.

Презюмируется, что любое такое соглашение вредно для конкуренции. Такова фундаментальная правовая позиция, на которой основывается конкурентное право в указанной части (Президиума ВАС РФ от 21.12.2010 № 9966/10; постановление Арбитражного суда Поволжского округа по делу № А57-4980/2014; постановление Арбитражного суда Центрального округа по делу № А35-8838/2014; постановление Арбитражного суда Центрального округа по делу № А23-1472/2016).

Анализ поведения ответчиков позволяет Комиссии сделать вывод, что в своей совокупности и взаимосвязи действия ответчиков направлены на обход проведения конкурентных процедур с целью предоставления возможности выполнения услуг заранее определенному (известному) хозяйствующему субъекту ограничив при этом иных хозяйствующих субъектов в выполнении функций организатора торгов на указанном товарном рынке и последующему предоставлению указанному субъекту права продолжать организацию торгов.

В рассматриваемом случае поведение ответчиков и совершенные ими действия позволяют сделать вывод о том, что ими достигнуто антиконкурентное соглашение, направленное на обход конкурентных процедур при реализации государственной нужды и ограничению доступа (устранению конкуренции) неограниченного количества подрядных организаций по выполнению работ на конкурентных рынках по организации и проведению торгов.

В соответствии с абзацем 1 статьи 16 Закона о защите конкуренции запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий

приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Материалами дела подтверждается, что заключению контракта с единственным поставщиком без проведения конкурентной закупки предшествовала последовательность действий, являющаяся свидетельством достигнутого между Администрацией и ООО «Тандем-Алания» соглашения, направленного на оказание юридических и иных действий по организации и проведению аукционов по продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, торгов (конкурсов/аукционов) на право заключения договоров аренды земельных участков в целях сдачи в аренду принадлежащего Заказчику на праве собственности недвижимого имущества, а именно земельных участков, которое привело и (или) могло привести к антиконкурентным последствиям.

Комиссия приходит к выводу, что ответчики заключили соглашение, определение которого содержится в пункте 18 статьи 4 Закона о защите конкуренции, а итогом такого соглашения явилось ограничение доступа на товарный рынок и устранение с товарного рынка хозяйствующих субъектов, что запрещено пунктом 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

ООО «Тандем-Алания» в рамках рассмотрения антимонопольного дела не представило какую-либо информацию и документы о том, что вменяемые нарушения антимонопольного законодательства были вызваны чрезвычайными, объективно непредотвратимыми обстоятельствами и другими непредвидимыми, непредотвратимыми препятствиями, находящимися вне контроля данного юридического лица, при соблюдении им той степени заботливости и осмотрительности, какая требовалась от него в целях надлежащего исполнения обязанностей по соблюдению требований норм действующего законодательства, в том числе антимонопольного.

На заседания Комиссии Ответчик не являлся, каких-либо документов и пояснений не представил.

В соответствии с частью 3 статьи 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

Согласно части 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Кроме того, как следует из Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу пункта 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения.

В данном случае усматривается отклонение действий ООО «Тандем-Алания» от добросовестного поведения, выразившееся в непредставлении запрашиваемой информации в ходе рассмотрения настоящего дела.

На основании вышеизложенного, Комиссия Управления по рассмотрению дела №082/01/17-12/2023 о нарушении антимонопольного законодательства пришла к выводу, что Администрация и ООО «Тандем-Алания», определив место приёма заявок и проведения аукциона в одном субъекте, а местоположение объекта торгов в другом субъекте, возложив на победителей торгов обязанность по оплате вознаграждения, а также осуществили иные вышеуказанные действия, которые повлекли за собой недопущение, ограничение, устранение конкуренции.

Намеренно отказавшись от предусмотренных законом процедур по отбору организации для организации и проведения торгов на право заключения договоров аренды земельных участков в целях сдачи в аренду принадлежащего Администрации на праве собственности недвижимого имущества, чем ограничили доступ другим хозяйствующим субъектам к данному государственному заказу.

На основании вышеизложенного действия Администрации и ООО «Тандем-Алания» образуют нарушение пункта 4 статьи 16, части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.