

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 31573**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 18.08.2021

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

<...>;

<...>;

<...>;

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Комитета по конкурентной политике Московской области (далее – Организатор торгов), лица, осуществляющего организационно-технические функции – Государственного казенного учреждения Московской области «Региональный центр торгов» (далее – ГКУ МО «РЦТ») и арендодателя – Администрации городского округа Химки Московской области (далее – Администрация) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:10:0080302:1820, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории городского округа Химки Московской области, с видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, извещение о проведении торгов размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) за № 130521/6987935/11 (далее – Аукцион), при участии посредством видеоконференцсвязи Заявителя; представителя Организатора торгов и ГКУ МО «РЦТ» – <...> (доверенности от 16.12.2020 № 29-09-57/20 и от 12.01.2021 № 200); представителя Администрации – <...> (доверенность от 20.01.2021 № 05), уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), после объявленного перерыва с 17.08.2021 до 18.08.2021

**УСТАНОВИЛА:**

Порядок организации и проведения Аукциона установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Московское областное УФАС России в установленном порядке направило в адрес Заявителя, Организатора торгов, ГКУ МО «РЦТ» и Администрации уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. ГКУ МО «РЦТ» и Администрацией нарушен порядок процедуры осмотра Земельного участка. А именно, в нарушение пункта 3.2 извещения о проведении Аукциона (далее – Извещение) смотровое письмо, поступившее Заявителю от ГКУ МО «РЦТ», не содержало даты проведения осмотра, а Администрацией нарушен срок организации процедуры осмотра.

2. Извещение содержит не полную информацию в отношении технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – Технические условия подключения). В приложении № 5 Извещения представлено письмо Государственного казенного учреждения Московской области «Агентство развития коммунальной инфраструктуры» (ГКУ МО «АРКИ») с указанием приложения на 4 листах. Однако, вместо 4 листов приложен только 1.

Организатор торгов и ГКУ МО «РЦТ» с доводами жалобы не согласились и пояснили следующее:

1. В силу пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации Извещение не должно содержать информацию о порядке осмотра Земельного участка. На Организатора торгов не возложена обязанность по обеспечению осмотра Земельного участка. Вместе с тем, условиями Извещения установлено, что осмотр Земельного участка обеспечивается Организатором торгов во взаимодействии с Администрацией. После получения запроса Заявителя от 01.08.2021 на осмотр Земельного участка Организатор торгов совместно с ГКУ МО «РЦТ» осуществлены организационные действия по взаимодействию с Администрацией. А именно, 02.08.2021 в адрес Заявителя направлено смотровое письмо в соответствии с пунктом 3.2 Извещения, которое содержало, в том числе контактные данные уполномоченного на осмотр Земельного участка представителя Администрации. Ответственность за уклонение Администрации от предоставления доступа для осмотра Земельного участка Организатор торгов и ГКУ МО «РЦТ» не несут.

2. Извещение содержит сведения о Технических условиях подключения в соответствии с требованиями подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно позиции Администрации в результате разговора уполномоченного лица Администрации с Заявителем по вопросу осмотра Земельного участка от Заявителя не поступили сведения о дате и времени осмотра. Уполномоченное лицо Администрации самостоятельно с помощью системы обмена текстовыми сообщениями «WhatsApp» направило Заявителю уведомление о том, что осмотр Земельного участка предлагается совместно провести 05.08.2021 в 16:00. В предложенные Администрацией дату и время Заявитель явился на проведение осмотра.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. Перечень сведений, подлежащих указанию в извещении о проведении аукциона, установлен пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Комиссией рассмотрено Извещение, пунктом 3.2 которого установлен порядок проведения процедуры осмотра Земельного участка. А именно: «Осмотр Земельного участка производится без взимания платы и обеспечивается Организатором аукциона во взаимодействии с Арендодателем в установленный пунктами 2.7 и 2.8 Извещения срок приема Заявок. Для осмотра Земельного участка с учетом установленных сроков лицо, желающее осмотреть Земельный участок, не позднее, чем за 2 (два) рабочих дня до дня окончания срока приема Заявок направляет Запрос на осмотр Земельного участка (Приложение 8) на адрес электронной почты [gct\\_torgi@mosreg.ru](mailto:gct_torgi@mosreg.ru) с указанием следующих данных: – тема письма: Запрос на осмотр Земельного участка; – Ф.И.О. физического лица или представителя физического лица/юридического лица, уполномоченного на осмотр Земельного участка; – наименование юридического лица (для юридического лица); – адрес электронной почты, контактный телефон; – дата и № аукциона в электронной форме; – кадастровый номер Земельного участка, его местоположение (адрес). В течение 2 (двух) рабочих дней со дня поступления Запроса на осмотр Земельного участка Организатор аукциона оформляет «смотровое письмо» и направляет его по электронному адресу, указанному в обращении. В «смотровом письме» указывается дата осмотра и контактные сведения лица (представителя Арендодателя), уполномоченного на проведение осмотра».

В соответствии с изменениями в Извещение от 26.05.2021 дата окончания подачи заявок на участие в Аукционе – 05.08.2021 в 18:00.

Комиссией рассмотрен запрос Заявителя на осмотр Земельного участка по форме приложения № 8 Извещения от 01.08.2021.

Комиссией рассмотрено смотровое письмо ГКУ МО «РЦТ» от 02.08.2021 № 7153, которое в нарушение пункта 3.2 Извещения содержит исключительно контактные сведения лица (представителя Арендодателя), уполномоченного на проведение осмотра, и не содержит даты осмотра.

На основании представленных сведений и позиции Администрации установлено, что процедура осмотра Земельного участка в соответствии с запросом Заявителя от 01.08.2021 организована Администрацией 05.08.2021 в 16:00, в то время как уведомление об осмотре направлено Заявителю 05.08.2021 в 12:39.

В соответствии с пунктом 2.1 Извещения арендодатель – исполнительно-распорядительный орган муниципального образования Московской области, принимающий решение о проведении аукциона в электронной форме, об отказе от проведения аукциона в электронной форме, об условиях аукциона в электронной форме (в том числе о начальной цене предмета аукциона в электронной форме, условиях и сроках договора аренды), отвечающий за соответствие земельного участка сведениям, указанным в Извещении о проведении аукциона в электронной форме, за своевременное опубликование (обнародование) указанного Извещения в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом муниципального образования, по месту нахождения Земельного

участка, за соблюдение сроков заключения договора аренды земельного участка и осуществляющий его заключение.

Согласно пункту 2.2.1 Извещения лицо, осуществляющее организационно–технические функции по организации аукциона в электронной форме – отвечает за соответствие организации аукциона в электронной форме требованиям действующего законодательства, соблюдение сроков размещения Извещения о проведении аукциона в электронной форме и документов, составляемых в ходе проведения аукциона в электронной форме на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), на Едином портале торгов Московской области по адресу [www.torgi.mosreg.ru](http://www.torgi.mosreg.ru), на электронной площадке [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru) в соответствии с действующим законодательством.

Таким образом, Организатором торгов самостоятельно в Извещении установлен порядок осмотра Земельного участка, не предусмотренный Земельным кодексом Российской Федерации.

Отсутствие такой обязанности в законе не освобождает ГКУ МО «РЦТ» и Администрацию от необходимости исполнять ее в соответствии с требованиями Извещения.

ГКУ МО «РЦТ» и Администраций нарушено требование к проведению осмотра Земельного участка, установленное пунктом 3.2 Извещения.

Довод Заявителя обоснован.

2. В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе 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).

Комиссией рассмотрено письмо ГКУ МО «АРКИ» (ответ на запрос от 26.02.2021 № Р001-5916718111-43161772), являющееся приложением к Извещению. В состав указанного письма ГКУ МО «АРКИ» включены

следующие сведения в отношении Земельного участка:

- 1) номер ТУ;
- 2) наименование РСО;
- 3) дата выдачи ТУ;
- 4) предельная свободная мощность существующих сетей;
- 5) максимальная нагрузка в возможных точках подключения;
- 6) срок действия технических условий;
- 7) срок подключения объекта капитального строительства;
- 8) информация о плате за подключение (технологическое присоединение).

Таким образом, Извещение содержит все сведения о Технических условиях подключения, предусмотренные подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Довод Заявителя не обоснован.

В соответствии с Извещением срок приема заявок на участие в Аукционе истек 05.08.2021.

Жалоба поступила в Московское областное УФАС России – 10.08.2021.

Возможно нарушенные права Заявителя могут быть восстановлены в судебном порядке.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Основания для выдачи ГКУ МО «РЦТ» и Администрации обязательного для исполнения предписания отсутствуют
3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях должностных лиц Государственного казенного учреждения Московской области «Региональный центр торгов» и Администрации городского округа Химки Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

<...>

<...>

<...>

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.