

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы № 014/10/18.1-1405/2023

г. Якутск «27» сентября 2023 г.

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

***, – временно исполняющего обязанности руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председателя Комиссии;

***, – старшего государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии;

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

При участии в дистанционном режиме посредством интернет-видеоконференции:

***, – представителя окружной администрации города Якутска по доверенности № 43 от 13.01.2023 г.;

***, – представителя департамента имущественных и земельных отношений окружной администрации города Якутска по доверенности № 54 от 17.09.2023г.;

***, – заявитель,

рассмотрев жалобу №014/10/18.1-1405/2023 *** на действия (бездействие) Окружной администрации города Якутска при организации аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Семилетка (2 624 кв.м.) (извещение: 22000010820000000143 на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/>),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) 20 сентября 2023 года поступила жалоба ***. (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Окружной администрации города Якутска (далее – Организатор торгов) при организации аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул.

Семилетка (2 624 кв.м.) (извещение: 22000010820000000143 на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/>), в которой содержится следующее.

Доводы жалобы:

«Согласно части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися.

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

11 августа 2023 года организатором торгов опубликовано Извещение № 316 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Семилетка в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <https://yakutskcity.ru/administration/torgi/145716> а также на электронной торговой площадке РТС-Тендер <https://www.rts-tender.ru> с присвоением номера процедуры 22000010820000000143

При проведении указанных торгов нарушены установленные законодательством обязательные требования.

1. Нарушение порядка размещения информации о проведении конкурентной процедуры посредством не опубликования в составе аукционной документации сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженернотехнического обеспечения.

Порядок подготовки, организации и проведения аукционов на право заключения договора аренды земельного участка установлен статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации аукционная документация в обязательном порядке должна содержать сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженернотехнического обеспечения.

Согласно подпункту 4 пункта 3 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской

Федерации одним из этапов, предшествующих проведению аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, связанных со строительством зданий, сооружений является получение организатором торгов технических условий подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Частью 1 статьи 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации к сетям инженерно-технического обеспечения отнесены, в том числе, сети водоснабжения.

Правила подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 № 2130, подразделяют водоснабжение на горячее и холодное.

Нормативным подтверждением наличия в населенном пункте по месту нахождения земельного участка соответствующих сетей инженерно-технического обеспечения является установление уполномоченным государственным органом соответствующих тарифов:

- горячее водоснабжение - Постановление Правления Государственного комитета по ценовой политике Республики Саха (Якутия) от 17.12.2018 № 177/1 «Об установлении тарифа на горячую воду (горячее водоснабжение) и теплоноситель, поставляемые теплоснабжающими организациями потребителям Республики Саха (Якутия) на 2019 - 2023 годы».

В нарушение вышеуказанных требований законодательства организатором торгов не опубликованы в составе аукционной документации сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: горячее водоснабжение.

Препятствующих исполнению организатором торгов обязанности по согласованию возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не имелось, поскольку в соответствии с частью 7.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может быть запрошена органом местного самоуправления; при поступлении правообладателю сети инженерно-технического обеспечения соответствующего запроса в составе данной информации определяется в том числе срок, в течение которого правообладатель земельного участка может обратиться к правообладателю сети инженерно-технического обеспечения в целях заключения договора о подключении (технологическом присоединении), предусматривающего предоставление ему нагрузки в пределах максимальной нагрузки в возможных точках подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, указанной в информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлен прямой запрет на включение земельного участка в предмет аукциона если в отношении него отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Не проведение организатором торгов процедуры согласования подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и отсутствие соответствующих сведений в составе аукционной документации не только является прямым нарушением законодательства но и приводит к сокращению круга потенциальных участников торгов поскольку не каждый субъект хозяйственной деятельности имеет возможность самостоятельно провести эту длительную и финансово затратную процедуру, что в свою очередь исключает из проведения электронного аукциона ряд потенциальных участников.

Рассматриваемый земельный участок в силу требований закона недопустимо выставлять на торги по причине отсутствия согласования подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

2. Отсутствие в аукционной документации существенных условий.

В силу подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации аукционная документация в обязательном порядке должна содержать сведения о предмете аукциона, то есть о земельном участке.

Согласно пункта 1 статьи 141.2 Гражданского кодекса Российской Федерации земельным участком признается часть поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом.

В нарушение указанных требований законодательства аукционная документация не содержит никаких сведений о фактически находящихся на территории земельного участка отходах:

- отходы от сноса строений,
- промышленных отходов (автомобильные покрышки, сломанные деревянные конструкции, бочки и т.п.),
- прицеп разобранного транспортного средства,
- огромное количество бытовых отходов (мебель, матрасы, пакеты с бытовым мусором и т.п.).

Вся площадь земельного участка захламлена вышеуказанными отходами.

Указанные факты являются существенными для заключения договора аренды, вместе с тем, никаких сведений о них аукционная документация не содержит.

В силу положения статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации лица

использующие земельный участок, в том числе арендаторы, должны обеспечить не нанесение вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту, в период использования земельного участка; осуществлять мероприятия по охране земель и природных ресурсов; соблюдать при использовании земельных участков требования экологических правил; не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы.

В соответствии со статьями 3 и 11 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» взаимодействие с окружающей средой строится на обязанности лица, использующего объект окружающей среды, в том числе арендатора земельного участка, обеспечить охрану окружающей среды.

Размещение отходов производства на земельном участке является негативным экологическим фактором, который влечет за собой причинение вреда окружающей среде и требуется проведения очистки территории и рекультивации почвы. Указанный факт является препятствием для исполнения установленных законом обязанностей в области охраны окружающей среды поскольку делает их реализацию фактически невозможным. Фактически вся ответственность за приносимый отходами производства вред почве автоматически с момента заключения договора аренды ложится на арендатора как и обязанность утилизировать отходы и провести рекультивацию почвы.

Отсутствие исчерпывающих сведений о предмете аукциона является прямым нарушением установленных законодательством требований, а также ставит участников конкурентной процедуры в неравные условия.

В силу части 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции целью законодательства является обеспечение единства экономического пространства.

Участник конкурентной процедуры независимо от фактического местонахождения должен иметь возможность получить полные и исчерпывающие сведения о предмете торгов из аукционной документации, ознакомиться со всеми особенностями и состоянием участка.

Только полное указание всех фактических сведений о предмете торгов в аукционной документации создаёт равные условия для участников, фактически находящихся в других населенных пунктах и лишенных возможности лично осмотреть земельный участок.

Отсутствие в аукционной документации сведений о захлавлении территории земельного участка крупными и невозможными к транспортировке без применения специальной техники отходами лишало возможности потенциальных участников торгов, находящихся в других муниципальных образованиях, получить исчерпывающую информацию о предмете торгов и принять решение.

Фактически в рассматриваемом случае чтобы узнать реальное положение дел на земельном участке требовалось лично прибыть и произвести осмотр территории.

Отходы нельзя просто заровнять бульдозером и зарыть в землю, подобные действия

являются прямым нарушением законодательства поскольку в силу статьи 1 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» отходы подлежат утилизации и захоронению в установленном законом порядке лицензированной организацией на специально оборудованном объекте размещения отходов.

3. Фактическая невозможность использования земельного участка в соответствии с разрешенным видом использования.

На основании подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации аукционная документация в обязательном порядке должна содержать сведения о разрешенном использовании земельного участка.

В силу пункта 1 статьи 611 Гражданского кодекса Российской Федерации арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем назначению имущества.

При этом, в соответствии с пунктом 1 статьи 612 Гражданского кодекса Российской Федерации арендодатель отвечает за недостатки сдаваемого в аренду имущества, препятствующие пользованию им.

Кроме того, согласно подпунктов 12, 13, 14 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации аукционная документация в обязательном порядке должна содержать сведения о строениях на земельном участке и порядке их сноса.

Таким образом, выставленный на торги земельный участок должен быть пригоден к использованию в соответствии с разрешенным видом использования.

Согласно документации об электронном аукционе являющийся предметом торгов земельный участок имеет разрешенный вид использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» и предусматривает право на возведение объектов капитального строительства.

Вместе с тем, фактически на земельном участке находятся следующие объекты капитального строительства, предназначенные для общего пользования жителями соседних многоквартирных домов:

- функционирующий уличный туалет с двумя отделениями (мужским и женским);
- септик;
- урны для накопления твёрдых бытовых отходов;
- опоры линий электропередачи;
- деревянный туалет.

Как следует из пункта 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пункта 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации под территориями общего пользования понимаются территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц,

Согласно сформировавшейся правоприменительной и судебной практики предоставление земельных участков общего пользования для целей строительства недопустимо, поскольку указанное влечет ограничение доступа к ним.

Предоставление рассматриваемого земельного участка под застройку фактически означает лишение граждан доступа к территории общего пользования и лишение возможности сходить в туалет, выбросить мусор в установленное место накопления твердых бытовых отходов, вылить жидкие отходы в септик.

Выставление на торги земельного участка с находящимися на нем опорами линии электропередач и иными объектами капитального строительства не только является прямым нарушением законодательства, но и ставит участников конкурентной процедуры в неравное положение, поскольку не каждый субъект хозяйственной деятельности имеет возможность, а самое главное моральные качества, чтобы оставить людей без доступа к местам общего пользования для проведения гигиенических процедур, что в свою очередь приводит к сокращению круга потенциальных участников и ограничению конкуренции.

Таким образом, с учетом невозможности строительства зданий непосредственно на территории земельного участка фактическое его использование в соответствии с указанным в аукционной документации видом разрешенного использования для строительства здания «Склад» невозможно.

В соответствии с частью 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба в антимонопольный орган подается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов. Итоговый протокол обжалуемой конкурентной процедуры датирован 11.09.2023, в связи с чем, срок на обжалование соблюден.

На основании изложенного, руководствуясь частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

ПРОШУ:

Признать настоящую жалобу обоснованной и выдать организатору торгов предписание об аннулировании торгов – Извещение от 11 августа 2023 года № 316 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Семилетка в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <https://yakutskcity.ru/administration/torgi/145716> а также на электронной торговой площадке РТС-Тендер <https://www.rts-tender.ru> с присвоением номера процедуры 22000010820000000143».

Аукцион в электронной форме проводился на основании Распоряжения главы Окружной администрации города Якутска № 1190р от 13 июля 2023 года, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Организатор торгов: Окружная администрация города Якутска.

Способ проведения закупки: аукцион в электронной форме.

Предмет договора: аренда земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Семилетка (2 624 кв.м.).

11.08.2023 г. на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/> было размещено извещение № 22000010820000000143.

20.09.2023 г. в Якутское УФАС России поступила жалоба ***. (вх. № 9429-ЭП/23) на действия (бездействие) Окружной администрации города Якутска.

21.09.2023 г. Якутским УФАС России в адрес Заявителя, организатора торгов и электронной торговой площадки направлено уведомление о поступлении жалобы № 014/10/18.1-1405/2023 и о приостановлении заключения договора до рассмотрения жалобы по существу (исх. № ИЛ/4174/23 от 21.09.2023 г.).

26.09.2023 г. в Якутское УФАС России от Заявителя поступило дополнение к ранее поданной жалобе (вх. 9640-ЭП/23)

27.09.2023 г. в Якутское УФАС России от Организатора торгов поступили возражения на жалобу и запрашиваемые документы (вх. № 9650-ЭП/23), а также дополнение к возражениям на жалобу (вх. № 9681-ЭП/23).

27.09.2023 г. в 15:00 рассмотрена жалоба по существу.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, изучив имеющиеся доказательства и материалы жалобы, приходит к следующему.

В соответствии с правилами статьи 18.1 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также в иных случаях.

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

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

Порядок подготовки, организации и проведения аукционов на право заключения договора аренды земельного участка установлен статьей 39.11 ЗК РФ.

Согласно первому доводу жалобы, Заявитель указывает, что земельный участок, являющийся предметом рассматриваемого аукциона, не может быть предметом аукциона в связи с отсутствием информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

Подпунктом 4 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что 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:

4) 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

В соответствии с подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

В силу подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов

капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения)

Согласно части 1 статьи 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, а также водоснабжения и водоотведения, сети связи.

Согласно части 2 статьи 52.1 ГрК РФ технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, применяемые в целях архитектурно-строительного проектирования, определяются в соответствии с правилами подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения соответствующего вида, утверждаемыми Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 № 2130 утверждены Правила подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения.

Пунктом 26 Извещения № 316 от 11.08.2023 г. установлено, что в качестве технических условий подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информации о плате за подключение в составе документации имеются приложения:

Приложение 7. Технические условия (АО «Сахатранснефтегаз» №У-3344-СТП/2 от 28.06.2023 г.);

Приложение 7.1. Технические условия («Водоканал» №45 от 07.06.2023 г.);

Приложение 7.2. Технические условия («Якутскэнерго» №371/1937 от 22.06.2023 г.);

Приложение 7.3. Технические условия («Ростелеком» №01/17/18514/23 от 31.07.2023 г.).

Письмом № У-3344-СТП/2 от 28.06.2023 г. АО «Сахатранснефтегаз» сообщило о возможности подключения к сетям газоснабжения от газопровода низкого давления «Уличный газопровод ул. Семилетки (от ул. Пионерской до ул. Халтурина) литер 4» диаметр в точке подключения 250мм, рабочее давление 0,0018 МПа.

Письмом № 371/1937 от 22.06.2023 г. филиал ПАО «Якутскэнерго» Якутская ТЭЦ сообщило о возможности подключения к сетям теплоснабжения.

Письмом № 45 от 07.06.2023 г. АО «Водоканал» сообщило о возможности подключения к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения.

Письмом №01/17/18514/23 от 31.09.2023 г. ПАО «Ростелеком» сообщило о возможности подключения к сетям электросвязи.

При этом, извещение и аукционная документация в противоречие подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ не содержит информации о возможности подключения к централизованным системам горячего водоснабжения.

Организатором торгов не представлено в Якутское УФАС России доказательств, что организатор торгов обладает информацией о возможности подключения рассматриваемого земельного участка к централизованным системам горячего водоснабжения, из чего следует сделать вывод, что в отношении данного земельного участка такая информация отсутствует, что свидетельствует о несоблюдении организатором торгов подпункта 4 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ, и нарушает подпункт 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Таким образом, в отношении земельного участка с кадастровым номером 14:36:104002:2527 отсутствует информация о возможности подключения к централизованным системам горячего водоснабжения.

На основании вышеизложенного, Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу, что в связи с отсутствием в отношении земельного участка с кадастровым номером 14:36:104002:2527 информации о возможности подключения к централизованным системам горячего водоснабжения данный участок не мог быть предметом рассматриваемого аукциона, что свидетельствует о нарушении организатором торгов подпункта 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Довод жалобы признан обоснованным.

Согласно второму доводу жалобы Заявитель указывает на отсутствие в аукционной документации существенных условий о земельном участке, в частности о его захламлении.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

В подтверждение своих доводов Заявителем в адрес антимонопольного органа были представлены фотоматериалы, акт обследования земельного участка.

Согласно представленным материалам на осмотренной территории земельного участка с кадастровым номером 14:36:104002:2527, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Семилетка (2 624 кв.м.) размещены отходы: отходы от сноса строений (бетонные плиты, металлоконструкции, сваи, арматура, элементы конструкций, трубы, куски элементов строения (двери и другое),

промышленные отходы (автомобильные покрышки, сломанные деревянные конструкции, бочки, стекло, картон и другое), бытовые отходы (мебель, матрасы, старая одежда, пакеты с бытовым мусором и другое).

На земельном участке с кадастровым номером 14:36:104002:2527 находятся следующие объекты: уличный туалет, обшитый профилированным листом светло желтого цвета, септик, контейнерная площадка с урнами для накопления твердых бытовых отходов, опоры линий электропередач, деревянный туалет, два металлических гаража.

На территории земельного участка с кадастровым номером 14:36:104002:2527 располагается сосредоточение вод глубиной до полуметра, находящееся под водой дно объекта представляет из себя рыхлую почву, имеющую свойства затягивать в себя.

В ходе рассмотрения Организатор торгов не отрицал факт захламления земельного участка.

При этом, аукционная документация не содержит в себе вышеуказанной информации, что не дает в полном объеме оценить рассматриваемый участок.

Также заявитель в своей жалобе указывает на наличие на земельном участке опор линий электропередач, функционирующий уличный туалет, урны для накопления твердых бытовых отходов, септик и другое.

При этом, Комиссией Якутского УФАС России установлено, что данная информация не содержится в извещении о проведении аукциона.

В ходе рассмотрения настоящей жалобы Организатор торгов пояснил, что при необходимости демонтаж данных объектов может быть произведен за счет победителя аукциона, а так же указал, что планируется перенос или снос уличных туалетов, мусорных урн и другое.

Наличие на участке вышеописанных объектов не является основанием для непроведения торгов, однако, относится к существенным условиям, так как их демонтаж требует в том числе значительных финансовых затрат для победителя аукциона и не позволяет оценить объем работ, которые предстоит выполнить перед началом капитального строительства.

Таким образом, Организатор торгов, не указав в аукционной документации достоверную информацию о предмете аукциона (о земельном участке), о его состоянии (в полном объеме) нарушил требования подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Довод жалобы признан обоснованным.

Согласно третьему доводу жалобы Заявитель указывает на фактическую невозможность использования земельного участка в соответствии с разрешенным видом использования.

Данный довод был рассмотрен Комиссией Якутского УФАС России в рамках второго довода, в связи с чем оставляется без рассмотрения.

Таким образом, Комиссией Якутского УФАС России установлено, что Организатором торгов при организации аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Семилетка (2 624 кв.м.) (извещение: № 22000010820000000143 на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru>) допущены нарушения требований подпункта 4 пункта 8, подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

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

Ввиду того, что земельный участок с кадастровым номером 14:36:104002:2527 не мог являться предметом рассматриваемого аукциона ввиду отсутствия в отношении данного земельного участка информации о возможности подключения к централизованным системам горячего водоснабжения, Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу о наличии оснований для выдачи обязательного для исполнения предписания.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», на основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ***. (***) на действия (бездействие) Окружной администрации города Якутска (***) при организации аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Семилетка (извещение № 22000010820000000143 на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/>). – обоснованной.
2. Признать Окружную администрацию города Якутска нарушившей требования подпункта 4 пункта 8, подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать обязательное для исполнения предписание об аннулировании торгов.
4. Передать материалы рассмотрения жалобы должностному лицу Якутского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об

административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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

Председатель Комиссии: _____ ***

Члены Комиссии: _____ ***

_____ ***