В Забайкальское УФАС России (далее - Управление) поступила жалоба ООО «Союзконтракт».

Так, в поступившей жалобе, указано следующее.

Организатор торгов Код организации 2100001216 ОКФС 14

Публично-правовое образование "муниципальный район «Хилокский район»

Извещение № 21000012160000000034.

Указание на подлежащие проверке действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, на нормативный правовой акт, устанавливающий порядок осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных

отношений, мероприятий по реализации проекта по строительству, а также соответствующие доводы:

В Извещении, опубликованном на ГИС.ТОРГИ, указано:

2.1.4 Разрешенное использование земельного участка: «Культурное развитие, обеспечение занятий спортом в помещениях, сооружениях и на открытых площадках, туристическое обслуживание, охота и рыбалка»

Согласно классификации разрешенного использования земельных участков, закрепленной Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", предусмотрено:

Исходя из установленных Продавцом видов разрешенного использования земельных участков, совершенно очевидно вытекает, что земельный участок сдается в аренду для размещения (строительства) на нем надземно-подземного здания и/или сооружения (объекта капитального строительства).

В таком случае Продавец должен в своем извещении предусмотреть наличие информации, обязательной при продаже права аренды муниципальных земельных участников, сдаваемых в аренду под размещение объектов капитального строительства.

В этой связи, пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что Извещение о проведении аукциона на аренду земельного участка должно содержать следующие сведения:

4) 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).

Доводы жалобы.

Довод 1. Пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что Извещение о проведении аукциона на аренду земельного участка должно содержать следующие сведения:

4) … 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), …*

В свою очередь, указанные параметры урегулированы Градостроительным кодексом Российской Федерации, а именно:

"Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2024)

Статья 38. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

Как видно из опубликованного извещения Продавца, элементарные характеристики разрешенного к строительству на земельном участке здания (сооружения), например, такие как этажность, допустимая высота, отступы от границ участка и т.п., в названном извещении полностью отсутствуют.

То есть, по сути, я не только не могу определить что именно я могу построить на данном земельном участке – какое именно здание, но и не могу определить в каких технических параметрах я могу такое здание построить.

Довод 2. Пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что Извещение о проведении аукциона на аренду земельного участка должно содержать следующие сведения:

*4) … **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);*

Пунктом 6 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" дается следующее понятие:

*6) **здание - результат строительства**, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, **включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения** и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;*

К сетям инженерно-технического обеспечения относятся:

Электроснабжение. Одна из основных ИС, оборудование которой предусматривается на любом объекте. Здание оснащается вводом от внешней электросети, защитным и распределительным оборудованием. Для передачи электроэнергии потребителям монтируется проводка. Система должна отвечать нормам электробезопасности и пожарной безопасности. Параметры оборудования и кабеля рассчитываются в зависимости от рабочей нагрузки.

Отопление. Бывают централизованные или автономные системы. Для первого типа предусматривается подключение к внешней сети теплоснабжения, монтаж стояков, трубной разводки и подключение радиаторов. Автономные системы комплектуются собственным котельным, насосным оборудованием.

Водоснабжение. Трубопроводные сети подачи холодной и горячей воды

потребителям. В высотных домах может предусматриваться оснащение водопроводов ХВС и ГВС повышающими насосами для обеспечения стабильного давления на всех этажах. Дополнительно здания оснащаются системой пожаротушения. Это специальный трубопровод с постоянно поддерживаемым давлением воды для тушения пожаров.

Канализация (водоотведение). Система безнапорных трубопроводов для отведения бытовых или промышленных стоков. В каждую квартиру или другое обслуживаемое помещение заводится стояк к которому подключаются сантехнические приборы. Стояки выводятся на коллектор, расположенный в подвале здания, который направляет стоки во внешнюю канализационную систему.

Вентиляция и кондиционирование. Система вентиляции обеспечивает подачу в помещения свежего воздуха, отведение в атмосферу отработанных воздушных масс. Система централизованного кондиционирования обеспечивает охлаждение или подогрев воздуха с распределением его по помещениям.

Газоснабжение. Обеспечивает подачу, распределение бытового природного газа для приготовления еды, организации автономного отопления, горячего водоснабжения.

Слаботочные сети. Кабельные линии с малым рабочим напряжением – связь, телефония, интернет, СКУД, другие системы, необходимые для оснащения современного здания.

Иные сети инженерно-технического обеспечения.

Соответственно, без указания в Извещении и в проекте договора аренды земельного участка под строительство возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения **по каждому виду сетей** невозможно, по сути, определить потенциал использования предлагаемого участка.

В конечном итоге, очевидно, что выставляя на торги аренду земельного участка, Продавец обязан предоставить минимальный набор требований к параметрам будущего здания, возводимого на таком участке, для того, чтобы потенциальный покупатель смог определить приемлемость и ценность данного земельного участка под свои нужды.

Именно такой смысл и заложен в пункте 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Таким образом, опубликованное Продавцом информационное сообщение о продаже права аренды на земельный участок грубо нарушает требования Земельного кодекса и иных нормативных правовых актов РФ к организации данного вида торгов.

На основании изложенного, руководствуясь частью 11 статьи 23, статьей 25.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" и иными нормами действующего законодательства, прошу:

1. Провести внеплановую проверку действий продавца муниципального

имущества МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА "ХИЛОКСКИЙ РАЙОН" при осуществлении продажи муниципального имущества извещение в ГИС.ТОРГИ № 21000012160000000034.

2. В ходе проведения внеплановой проверки также проверить соблюдение сроков проведения процедуры продажи муниципального имущества.

3. Приостановить обжалуемые торги.

4. Признать Жалобу ООО «СОЮЗКОНТРАКТ» обоснованной.

5. Выдать продавцу муниципального имущества обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений действующего законодательства.

Исходя из характера и оснований поступившей жалобы, жалоба Заявителя рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

Рассмотрение жалобы назначено **на 26.02.2024 в 16 часов 00 минут** по адресу: г. Чита, ул. Лермонтова, 14, каб. 1.

Согласно части 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы по существу (в том числе заключение договора).

До рассмотрения жалобы по существу, в соответствии с частью 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Организатору торгов, которому в порядке, установленном частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, направлено уведомление, о том, что **Организатор торгов не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.**

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, **в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.**

В соответствии с частью 13 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции **организатор торгов,** оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, уполномоченный орган и (или) организация, осуществляющая эксплуатацию сетей, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе **направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей.**

Возражение на жалобу по каждому доводу и документы, указанные в части 15 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции направляются в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года

№ 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, действия (бездействие) которого обжалуются, обязан представить на рассмотрение жалобы по существу:

- документацию о торгах;
- изменения, внесенные в конкурсную документацию;
- заявки на участие в конкурсе;
- протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в торгах;
- протоколы рассмотрения заявок на участие в торгах;
- протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в торгах;
- приказ о создании конкурсной комиссии, аудио запись и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

Также организатору торгов представить до 22.02.2024:

- письменные пояснения относительно доводов жалобы со ссылками на нормы права;
- иные пояснения, имеющие значение для рассмотрения настоящей жалобы

Адрес сайта антимонопольного органа, на котором размещена информация о поступлении жалобы: **zab.fas.gov.ru**.

Обеспечение явки на заседание Комиссии по рассмотрению дела в назначенную дату и время с учетом сложившейся в регионе санитарно-эпидемиологической ситуации.

1. направление ходатайства о рассмотрении дела в отсутствие лиц, участвующих в деле;
2. уведомление в Забайкальское УФАС России о возможности рассмотрения дела с использованием систем видео-конференц-связи или программ, обеспечивающих голосовую видеосвязь посредством сети «Интернет». В случае направления такого уведомления, при необходимости Управлением будет выслана инструкция по подключению.

О принятом решении надлежит сообщить Забайкальское УФАС России в течение 3 рабочих дней с момента получения настоящего письма с указанием идентификационных сведений (логин, иное), позволяющих осуществить подключение посредством систем видео-конференц-связи. Ответ просим также направить по электронной почте: to75@fas.gov.ru.

Одновременно сообщаем, что независимо от формы участия в заседании Комиссии УФАС России, все письменные пояснения и документы будут всесторонне изучены и учтены при рассмотрении дела.

Явка представителей сторон с надлежащим образом оформленными доверенностями на участие в рассмотрении дела обязательна (при себе иметь документы, удостоверяющие личность, оригинал и заверенную копию доверенности).

Копии представляемых документов должны быть надлежаще заверены.

Согласно части 1 статьи 25 Закона о защите конкуренции коммерческие организации и некоммерческие организации (их должностные лица), федеральные органы исполнительной власти (их должностные лица), органы государственной власти субъектов Российской Федерации (их должностные лица), органы местного самоуправления (их должностные лица), иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации (их должностные лица), а также государственные внебюджетные фонды (их должностные лица), физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, обязаны представлять в антимонопольный орган (его должностным лицам) по его мотивированному требованию в установленный срок необходимые антимонопольному органу в соответствии с возложенными на него полномочиями документы, объяснения, информацию соответственно в письменной и устной форме (в том числе информацию, составляющую коммерческую, служебную, иную охраняемую законом тайну), включая акты, договоры, справки, деловую корреспонденцию, иные документы и материалы, выполненные в форме цифровой записи или в форме записи на электронных носителях.