РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы № 014/10/18.1-1096/2023

г. Якутск «27» июля 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:

*** – заместителя руководителя – начальника отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председателя Комиссии;

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

*** – старшего государственного инспектора 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 № 44 от 13.01.2023 г.;

*** – заявитель,

рассмотрев жалобу №014/10/18.1-1096/2023 *** 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: «Склады», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск (8 152 кв.м.) (извещение: 22000010820000000131 на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах https://torgi.gov.ru/),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) 19 июля 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: «Склады», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск (8 152 кв.м.) (извещение: 22000010820000000131

на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах https://torgi.gov.ru/), в которой содержится следующее.

Доводы жалобы:

«…07 июня 2023 года организатором торгов опубликовано Извещение № 313 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка ***с правом капитального строительства,*** *с видом разрешенного использования: «Склады», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу https://yakutskcity.ru/administration/torgi/144553 а также на электронной торговой площадке РТС-Тендер https://www.rts-tender.ru с присвоением номера процедуры 22000010820000000131.*

При проведении указанных торгов нарушены установленные законодательством обязательные требования.

1. Нарушение порядка размещение информации о проведении конкурентной процедуры посредством не опубликования в составе аукционной документации сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно¬технического 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 в составе аукционной документации в обязательном порядке должны быть опубликованы сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического 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 газоснабжения, теплоснабжения, сети связи.

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

- газоснабжение - Постановление Правления Государственного комитета по ценовой политике Республики Саха (Якутия) от 17.11.2022 № 208 «О розничных ценах

на газ природный (сетевой), поставляемый АО «Сахатранснефтегаз» населению Республики Саха (Якутия) (за исключением Ленского района) на коммунально-бытовые нужды», зарегистрированное в Администрации Главы Республики Саха (Якутия) и Правительства Республики Саха (Якутия) 21.11.2022 за регистрационным номером RU1401420221084;

- теплоснабжение - Постановление Правления Государственного комитета по ценовой политике Республики Саха (Якутия) от 14.12.2018 № 150 «Об установлении долгосрочных тарифов на тепловую энергию (мощность), поставляемую ПАО «Якутскэнерго» на 2019 - 2023 годы», зарегистрированное в Администрации Главы Республики Саха (Якутия) и Правительства Республики Саха (Якутия) 18.12.2018 за регистрационным номером RU14020201877.

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: газоснабжения, теплоснабжения, сети связи.

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 опубликование в составе аукционной документации сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не только является прямым нарушением установленного законом порядка размещения информации о проведении торгов но и создает правовую неопределенность в отношении предмета торгов (земельного участка) в части наличия либо отсутствия юридической

возможности подключить объекты к технологическим сетям, что в свою очередь является неполным опубликованием сведений о предмете аукциона и лишает потенциальных участников возможности ознакомиться с исчерпывающей информацией о земельном участке, приводит к сокращению круга потенциальных участников торгов по причине неполного описания предмета торгов, кроме того, не каждый субъект хозяйственной деятельности имеет возможность самостоятельно провести длительную и финансово затратную процедуру согласования технического присоединения, что также исключает ряд лиц из проведения электронного аукциона.

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 10.07.2023, 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 07 июня 2023 года № 313 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного ***участка с правом капитального строительства****, с видом разрешенного использования: «Склады», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу https://yakutskcity.ru/administration/torgi/144553 а также на электронной торговой площадке РТС-Тендер https://www.rts-tender.ru с присвоением номера процедуры 22000010820000000131.».*

Аукцион в электронной форме проводится на основании Распоряжения главы Окружной администрации города Якутска № 925р от 31 мая 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: аренды земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Склады», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск (8 152 кв.м.).

07.06.2023 г. на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах https://torgi.gov.ru/ было размещено извещение № 22000010820000000131.

19.07.2023 г. в Якутское УФАС России поступила жалоба *** (вх. № 6876/23) на действия (бездействие) Окружной администрации города Якутска.

05.07.2023 г. Якутским УФАС России в адрес Заявителя, организатора торгов и электронной торговой площадки направлено уведомление о поступлении жалобы № 014/10/18.1-1096/2023 и о приостановлении заключения договора до

рассмотрения жалобы по существу (исх. № АК/2934/23 от 19.07.2023 г.).

26.07.2023 г. в Якутское УФАС России от организатора торгов поступили возражения на жалобу, а также запрашиваемые документы (вх. № 7190-ЭП/23).

27.07.2023 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 доводам 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.

Довод организатора торгов о том, что неуказанная им информация о возможности подключения к сетям газоснабжения и теплоснабжения является открытой и общедоступной информацией отклоняется, так как данная информация должна в обязательном порядке содержаться в извещении о проведении аукциона (подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ).

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 к сетям инженерно-технического обеспечения относят сети электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, а также сети связи.

Пунктом 26 Извещения № 312 от 26.05.2023 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 (Водоканал от 15.05.2023 г. №003-2509);

Приложение 7.1. Технические условия (АО «Теплоэнергия» №сз774/ТЭ от 27.06.2023 г)

Приложение 7.2. Технические условия (АО «Сахатранснефтегаз» УГРС №У-3344-СТП/3 от 28.06.2023 г).

Письмом № У-3344-СТП/3 от 28.06.2023 г. АО «Сахатранснефтегаз» сообщило о возможности подключения к сетям газоснабжения при условии строительства более 25 м. газопровода и строительства ГРП.

Письмом № СЗ774/ТЭ от 27.06.2023 г. АО «Теплоэнергия» сообщило об отсутствии технической возможности к сетям горячего и холодного водоснабжения.

Письмом № 003-2509 от 15.05.2023 г. АО «Водоканал» сообщило об отсутствии технической возможности подключения к сетям водоотведения.

При этом, извещение и аукционная документация в противоречие подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ не содержит информации о возможности подключения к сетям связи

Организатором торгов не представлено в Якутское УФАС России доказательств, что организатор торгов обладает информацией о возможности подключения рассматриваемого земельного участка к сетям теплоснабжения и сетям связи, 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 14:35:108001:25114 отсутствует информация о возможности подключения к сетям теплоснабжения и сетям связи.

Организатор торгов в своих пояснениях указывает, что сети связи можно заменить посредством беспроводной сотовой, мобильной связи.

В этой связи, Комиссия Якутского УФАС России считает необходимым отметить, что наличие альтернативных источников не может являться основанием для не публикации в составе аукционной документации информации, предусмотренной законодательством.

На основании вышеизложенного, Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу, что в связи с отсутствием в отношении земельного участка с кадастровым номером 14:35:108001:25114 информации о возможности подключения к сетям теплоснабжения и сетям связи 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.

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: «Склады», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск (8 152 кв.м.) (извещение: 2200001082000000131 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 14:35:108001:25114 не мог являться предметом рассматриваемого аукциона ввиду отсутствия в отношении данного земельного участка информации о возможности подключения к сетям связи и теплоснабжения, 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 (677000, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, пр. Ленина, д. 15, ИНН 1435133907, КПП 143501001, ОГРН 1031402045124) при организации аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Склады», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск (8 152 кв.м.) (извещение: 2200001082000000131 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: _____ ***

_____ ***