

г. Якутск
25.01.2024 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

... - заместителя руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председатель Комиссии;

... - главного государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), член Комиссии;

... - главного специалиста-эксперта отдела контроля закупок Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), член Комиссии;

При участии посредством видеоконференцсвязи: От организатора торгов: Округной администрации города Якутска — А. по доверенности №2 от 09.01.2024 г.

От заявителя: И.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) рассмотрев, поступившую 29 декабря 2023 года жалобу И. (далее - Заявитель) на действия (бездействие) Округной администрации города Якутска (далее - Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме по аренде земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Склады», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, мкр. Марха по извещению 22000010820000000231 на сайте torgi.gov.ru,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) (далее

- Управление) 29 декабря 2023 года поступила жалоба И. (далее - Заявитель) на действия (бездействие) Округной администрации города Якутска (далее - Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме по аренде земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Склады», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, мкр. Марха по извещению 22000010820000000231 на сайте torgi.gov.ru.

Заявитель в своей жалобе указывал следующее:

22 ноября 2023 года организатором торгов опубликовано Извещение № 332 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: kutskcity.ru/administration/torgi/147200 а также на

электронной торговой площадке РТС- Тендер <https://www.rts-tender.ru> с присвоением номера процедуры 22000010820000000231.

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 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 аукционная документация в обязательном порядке должна содержать 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 водоснабжения, теплоснабжения.

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:

- водоотведение - Постановление Правления Государственного комитета по ценовой политике Республики Саха (Якутия) от 07.12.2018 № 131 «Об установлении тарифов на услуги водоотведения, оказываемые АО «Водоканал» потребителям городского округа «город Якутск»

Республики Саха (Якутия) на 2019 - 2023 годы» - холодное водоснабжение - Постановление Правления Государственного комитета по ценовой политике Республики Саха (Якутия) от 07.12.2018 № 130 «Об установлении тарифов на питьевую воду (питьевое водоснабжение), поставляемую АО «Водоканал»

потребителям городского округа «город Якутск» Республики Саха (Якутия) на 2019 - 2023 годы».

- 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»;

- 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».

В качестве подтверждения исполнения организатором торгов обязанности по согласованию возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в составе аукционной документации опубликованы следующие документы:

- Письмом № У-3344-СТП/3 от 28.06.2023 АО «Сахатранснефтегаз» сообщило о возможности подключения к сетям газоснабжения от газопровода высокого давления;
- Письмом № 01/17/19190/23 от 04.08.2023 ПАО «Ростелеком» сообщило о возможности подключения к сетям электросвязи;
- Письмом № 003-2509 от 15.05.2023 АО «Водоканал» сообщило об отсутствии возможности подключения к централизованной канализации, по остальным вопросам направлено

в АО «Теплоэнергия»;

- Письмом № 371/2116 от 05.07.2023 филиал ПАО «Якутскэнерго» Якутская ТЭЦ сообщило о нахождении земельного участка с кадастровым номером 14:35:108001:25114 вне зоны действия теплоснабжения ПАО «Якутскэнерго»;
- Письмом № С3774/ТЭ от 27.06.2023 АО «Теплоэнергия» сообщило, что отсутствует техническая возможность подключения к системе централизованного холодного водоснабжения по причине отсутствия резерва пропускной способности сетей АО «Теплоэнергия». Сети горячего водоснабжения АО «Теплоэнергия» в данном районе отсутствуют.

Вместе с тем, указанные документы не содержат сведений о технической возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения теплоснабжения от теплоснабжающей организации согласно зоны эксплуатационной ответственности территории.

Таким образом, в нарушение требований законодательства организатором торгов не опубликованы в составе аукционной документации сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: теплоснабжения.

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. Включение в аукционную документацию противоречащих законодательству условий.

На основании пункта 22 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора аренды земельного участка.

В силу пункта 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации правоотношения сторон аренды земельного участка, являющегося предметом торгов, оформляются заключением договора аренды по форме согласно аукционной документации.

В соответствии с пунктом 3 статьи 3 Земельного кодекса Российской Федерации

имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

На основании пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления.

В соответствии с пунктом 24 Извещения № 332 от 22.11.2023 по результатам конкурентной процедуры заключается договор аренды сроком на 7 (семь) лет 4 (четыре) месяца.

Вместе с тем, в нарушение вышеуказанных требований законодательства пунктом 3.1.3 Договора аренды земельного участка, входящего в состав аукционной документации, арендатор не передает в пределах срока действия договора свои права и обязанности по договору третьему лицу, в том числе не передает арендные права земельного участка в залог и не вносит их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, а также не передает земельный участок (часть земельного участка) в субаренду без письменного согласия арендодателя.

Отсутствие правовой ясности и определенности в отношении возможности и порядка дальнейшего использования объекта недвижимости в коммерческих правоотношениях не только ограничивает предпринимательскую деятельность и является прямым нарушением законодательства, ставит потенциальных победителей конкурентной процедуры в неравное положение поскольку одним лицам арендодатель может согласовать передачу прав, а другим отказать, но и тем самым сокращает количество потенциальных участников торгов.

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 22.12.2023, 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 22 ноября 2023 года № 332 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 по адресу

<https://yakutskcity.ru/administration/torgi/147200> а также на электронной торговой площадке РТС- Тендер <https://www.rts-tender.ru> с присвоением номера процедуры 22000010820000000231.

В соответствии с Уведомлением от 17.01.2024 г. №АК/201/24 Якутским УФАС России жалоба принята к рассмотрению, жалобе присвоен номер №014/10/18.1-5/2024, жалоба назначена к рассмотрению на 18 января 2024 года с возможностью использования видеоконференцсвязи по ссылке <https://fas1.tconf.rt.ru/c/5349241220>.

От организатора торгов в лице Окружной администрации г. Якутска 18.01.2024 г. поступили возражения на доводы жалобы.

Комиссией по рассмотрению жалобы принято решение о продлении срока для принятия решения по жалобе №014/10/18.1-5/2024 до 25.01.2024 для ознакомления с поступившими пояснениями.

25.01.2024 г. Комиссия по рассмотрению жалобы, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении, изучив имеющиеся доказательства и материалы жалобы, приходит к следующим выводам.

В ГИС Торги torgi.gov.ru размещено извещение: 22000010820000000231.

Предмет торгов (наименование лота): аренда земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Склады», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск (8152 кв.м.);

Субъект местонахождения имущества: Республика Саха (Якутия);

Местонахождение имущества: Респ Саха /Якутия/, г.о. город Якутск, г Якутск, ул Якутская; Категория объекта: Земли населенных пунктов;

Форма собственности: Муниципальная собственность;

Срок заключения договора: В соответствии с аукционной документацией;

Вид договора: договор аренды земельного участка;

Срок аренды: 7 (семь) лет 4 (четыре) месяца;

Максимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости): В соответствии с аукционной документацией; Минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости): В соответствии с аукционной документацией Возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения): В соответствии с аукционной документацией;

Информация об обязательствах по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке: В соответствии с аукционной документацией;

Информация об обязательствах по приведению в соответствие с установленными

требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые

расположены на земельном участке: В соответствии с аукционной документацией;

Начальная цена: 2 320 000,00 Р;

Шаг аукциона: 69 600,00 Р (3,00 %);

Размер задатка: 2 320 000,00 Р (100,00 %).

В соответствии с документацией и подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ Организатором торгов размещены следующие сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженернотехнического обеспечения:

Приложение 7. Технические условия - Письмом № 003-2509 от 15.05.2023 АО «Водоканал» сообщило об отсутствии возможности подключения к централизованной канализации, по остальным вопросам направлено в АО «Теплоэнергия»;

Приложение 7.1 Технические условия - Письмом № У-3344-СТП/3 от 28.06.2023 АО «Сахатранснефтегаз» сообщило о возможности подключения к сетям газоснабжения от газопровода высокого давления;

Приложение 7.2 Технические условия - Письмом № 01/17/19190/23 от 04.08.2023 ПАО «Ростелеком» сообщило о возможности подключения к сетям электросвязи;

Приложение 7.3 Технические условия - Письмом № С3774/ТЭ от 27.06.2023 АО «Теплоэнергия» сообщило, что отсутствует техническая возможность подключения к системе централизованного холодного водоснабжения по причине отсутствия резерва пропускной способности сетей АО «Теплоэнергия». Сети горячего водоснабжения АО «Теплоэнергия» в данном районе отсутствуют;

Приложение 7.4 Технические условия - Письмом № 371/2116 от 05.07.2023 филиал ПАО «Якутскэнерго» Якутская ТЭЦ сообщило о нахождении земельного участка с кадастровым номером 14:35:108001:25114 вне зоны действия теплоснабжения ПАО «Якутскэнерго».

Заявитель указывает, что 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 инженернотехнического обеспечения.

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

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.

Заявитель указывает, что в нарушение требований законодательства организатором торгов не опубликованы в составе аукционной документации сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: теплоснабжения.

На основании вышеизложенного, в составе аукционной документации отсутствует актуальная/действующая информация о возможности подключения к сетям теплоснабжения.

Организатором торгов не представлено в Якутское УФАС России доказательств, что Организатор торгов обладает информацией о возможности подключения рассматриваемого земельного участка к сетям теплоснабжения, 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, подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ. Таким образом, в отношении рассматриваемого земельного участка отсутствует информация о возможности подключения к сетям теплоснабжения.

Отсутствие в аукционной документации существенных условий, влекущих невозможность использования земельного участка в соответствии с разрешенным видом использования.

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.

Таким образом довод Заявителя является обоснованным.

2. Согласно второму доводу жалобы, Заявитель указывает на наличие противоречий положения проекта договора действующему законодательству, ссылаясь на пункт 9 статьи 22 ЗК РФ. В соответствии с пунктом 22 статьи 39.11 ЗК РФ проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка является обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона.

В силу пункта 9 статьи 22 ЗК РФ при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления.

Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Если иное не предусмотрено настоящим

Кодексом, другим федеральным законом, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

В соответствии с пунктом 24 Извещения срок договора аренды составляет 7 (семь) лет 4 (четыре) месяца.

Согласно пункту 3.1.3 проекта договора Арендатор имеет право не передавать в пределах срока действия Договора свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе не передавать арендные права земельного участка в залог и не вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, а также не передавать земельный участок (часть земельного участка) в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

Пунктом 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) предусмотрено, что если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, 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. Как указано в Определении судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 5 июля 2022 г. № 308-ЭС22-2357 по делу № А32-37905/2020 между предписаниями пункта 9 статьи 22 ЗК РФ и пункта 7 статьи 448 ГК РФ отсутствует коллизия общей и специальной норм: первая из упомянутых норм регулирует условия договора аренды, заключенного без проведения торгов, в то время как предписания второй касаются передачи в аренду публичных земельных участков, в отношении которых законодательством установлено обязательное проведение торгов и воплощен публичный интерес, связанный, в том числе с развитием конкуренции.

Таким образом, при заключении договора аренды путем проведения торгов следует руководствоваться пунктом 7 статьи 448 ГК РФ, в связи с чем оспариваемое требование верно включено Организатором торгов в проект договора.

Довод жалобы признан необоснованным.

Таким образом, Комиссией Якутского УФАС России установлено, что организатором торгов при организации аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования: аренда земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Склады», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, мкр. Марха по извещению 22000010820000000231 на сайте torgi.gov.ru.

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 рассматриваемый земельный участок не мог являться предметом рассматриваемого аукциона ввиду отсутствия в отношении данного земельного участка информации о возможности подключения к сетям горячего, холодного водоснабжения и сетям водоотведения 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 №014/10/18.1-5/2024 И. (далее - Заявитель) на действия (бездействие) Окружной администрации города Якутска (далее - Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме по аренде земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Склады», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, мкр. Марха по извещению 22000010820000000231 на сайте torgi.gov.ru.
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.