

МКУ «Агентство по аренде земельных участков, организации торгов и приватизации муниципального жилищного фонда» города Ярославля

e-mail: agentstvo@city-yar.ru

<...>

<...>

Решение по результатам рассмотрения жалобы

на нарушение порядка проведения закупки

№ 076/10/18.1-965/2022

03 ноября 2022 года

г. Ярославль

(изготовлено в полном объеме 09.11.2022 г.)

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии – заместитель руководителя – начальник отдела контроля закупок управления Потемкина Т.В., члены Комиссии – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы Артамонов А.О., специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы Иванова Е.И.,

с участием:

заявителя <...>,

от заказчика – <...> (по доверенности),

от Департамента градостроительства мэрии г. Ярославля – <...> (по доверенности до перерыва),

от МКП «Р и ОГС» - <...>(по доверенности до перерыва),

рассмотрев жалобу <...> (вх. № 12172/22 от 13.10.2022) на действия (бездействие) организатора торгов — МКУ «Агентство по аренде земельных участков, организации торгов и приватизации муниципального жилищного фонда» города Ярославля (далее – заказчик) в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

в Ярославское УФАС России поступила жалобы <...> (вх. № 12172/22 от 13.10.2022) на действия (бездействие) организатора торгов — МКУ «Агентство по аренде земельных участков, организации торгов и приватизации муниципального жилищного фонда» города Ярославля при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: <...> площадью 697 кв.м из земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» с кадастровым номером <...> (№ 060722/26583443/06).

Обжалуемые действия (бездействие): формирование аукционной документации.

На заседании Комиссии заказчик представил запрошенные уведомлением документы, с доводами, указанными в жалобе, не согласился.

Принимая решение, Комиссия исходит из следующего.

Частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что по правилам указанной статьи 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, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее — Закон о закупках), 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 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения.

На основании изложенного жалоба <...>(вх. № 12172/22 от 13.10.2022) подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией установлено следующее.

Организатором торгов в сети Интернет на сайте city-yaroslavl.ru 08.07.2022 объявлен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, расположенного по адресу: Ярославская область, <...> площадью 697,0 кв. м., сроком на 20 лет, с разрешенным использованием: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер земельного участка: 76:23:041610:354.

В соответствии с протоколом № 183 от 23.08.2022 заседания аукционной комиссии по рассмотрению заявок, поступивших на участие в аукционе, на право заключения договора аренды земельного участка допущено 7 заявок, в том числе заявка<...>. Все сведения о предмете аукциона указаны организатором торгов в размещенном на указанном выше сайте извещении.

На основании протокола № 183 от 24.08.2022 о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка победителем аукциона признан участник под № 6 – <...>, предложивший наибольшую цену за земельный участок (2 486 833 рубля).

С целью определения и закрепления на местности границ земельного участка <...> обратился к кадастровому инженеру. По итогам проведенных топографо-геодезических работ были установлены следующие обстоятельства, не указанные в аукционной документации:

- земельный участок заасфальтирован, используется для парковки автотранспорта;
- помимо сети водопровода на земельном участке расположены сети ливневой канализации с люком-дождеприемником;
- в границах земельного участка частично находится грунтовая дорога, используемая для технологического подъезда к магазину, пункту приема металла, шиномонтажу, расположенных на смежном земельном участке;
- часть земельного участка используется правообладателями смежных земельных участков (установлен забор не в соответствии с данными ЕГРН);
- в границах земельного участка находится металлический торговый павильон.

<...> ссылается на Приказ Минстроя России № 1034/пр от 30.12.2016, согласно которому минимальные расстояния от фундаментов зданий и сооружений до сети канализации составляют от 3 до 5 м. По мнению победителя аукциона, согласно установленным требованиям к допустимому расстоянию до сети канализации место размещения индивидуального жилого дома существенно уменьшается. В соответствии с градостроительным планом земельного участка (далее – ГПЗУ), являющимся частью аукционной документации, на всем участке допустимо размещение зданий, строений, сооружений. Вместе с тем, на ГПЗУ не обозначены сети канализации с люками-дождеприемниками, от которых необходимо отступать при строительстве здания.

На основании изложенного участник считает, что аукционная документация содержала недостоверную и неполную информацию о предмете торгов (в том числе не содержит полной информации об ограничениях прав на земельный участок).

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ (далее – 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).

Организатор торгов поясняет (вх. № 12351/22 от 18.10.2022), что извещение о проведении аукциона содержит все необходимые сведения, которые указаны в пункте 21 статьи 39.11 ЗК РФ. Земельный участок не используется для парковки автотранспорта и не используется собственниками смежных земельных участков. В градостроительной документации сведения о наличии ливневой канализации на земельном участке отсутствуют. Наличие в границах земельного участка грунтовой дороги и асфальтовое покрытие не препятствуют использовать земельный участок по его целевому назначению. Информация о расположении металлического сооружения указана в извещении о проведении аукциона. На основании изложенного, организатор торгов считает жалобу необоснованной.

В материалах дела имеется ответ Департамента градостроительства мэрии г. Ярославля от 04.10.2022 № 6311 на обращение <...>, в котором указано, что согласно собранным техническим условиям и согласованиям на строительство объекта капитального строительства по ул. Гудованцева у д. 14 департамент сформировал земельный участок с учетом нормативных расстояний от сетей водопровода, попадающего в границы земельного участка. Контрольно-геодезическая съемка водопровода к магазину по адресу: Ярославль, ул. Гудованцева, д. 14 выполнена в 2021 году, на градостроительном плане земельного участка данный водопровод отражен.

На заседании Комиссии Департамента градостроительства мэрии г. Ярославля представил пояснения от 26.10.2022 № 6909, в которых сказано, что сведениями о наличии ливневой канализации на земельном участке департамент не располагает. При формировании земельного участка департаментом были получены технические условия МКП «РиОГС», в которых не содержалось информации о прохождении ливневой канализации. Чертеж ГПЗУ разработан на топографической основе, выполненной в 2007 году.

На заседании Комиссии МКП «Ремонт и обслуживание гидросистем» г. Ярославля (далее – МКП «РиОГС») представил письменные пояснения от 01.11.2022 № 1-98, в котором указал, что по адресу <...> сети городской ливневой канализации отсутствуют. Кроме того, 27.10.2022 производился выезд и осмотр данного земельного участка под руководством начальника производственно-технического отдела МКП «РиОГС», в результате которого было установлено, что на территории участка расположен колодец, который не является сетью городской ливневой канализации. Сведениями о том, кому принадлежит, кем и когда устанавливался или кем обслуживался данный колодец, МКП «РиОГС» не располагает.

Вместе с тем, в материалах дела имеются фотографии, на которых видно, что на данном земельном участке расположена сеть, частью которой является люк, на который указывает в жалобе заявитель.

На заседании Комиссии по рассмотрению жалобы представитель Департамента градостроительства мэрии города Ярославля пояснил, что действительно на участке расположен люк, относящийся к сетям неизвестного происхождения и принадлежности, данное обстоятельство, безусловно, необходимо учитывать при осуществлении строительства на данном земельном участке, поскольку данный выявленный факт является существенным ограничением. Прежде чем выставлять данный земельный участок на повторные торги и осуществлять строительные работы, необходимо произвести топографическую съемку, выяснить принадлежность данных сетей, частью которых является обнаружившийся люк, и указать соответствующие ограничения в извещении о проведении аукциона.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, об ограничениях прав на земельный участок. В нарушение указанного положения ЗК РФ аукционная документация (извещение о проведении аукциона) не содержала полной информации об ограничениях прав на земельный участок.

На основании вышеизложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> (вх. № 12172/22 от 13.10.2022) на действия (бездействие) организатора торгов — МКУ «Агентство по аренде земельных участков, организации торгов и приватизации муниципального жилищного фонда» города Ярославля при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: <...>, площадью 697 кв.м из земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» с кадастровым номером <...> (№ 060722/26583443/06) обоснованной.

2. Признать заказчика нарушившим подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать МКУ «Агентство по аренде земельных участков, организации торгов и приватизации муниципального жилищного фонда» города Ярославля обязательное для исполнения предписание об аннулировании (отмене) аукциона.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Т.В. Потемкина

Члены Комиссии

А.О. Артамонов

Е.И. Иванова

