

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы № 014/10/18.1-1475/2023

г. Якутск «16» октября 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;

***. – главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Якутского УФАС России, 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.;

*** – заявителя;

***. – представителя ООО «ВОЯЖ-2000» – победителя аукциона;

***. – участника аукциона,

рассмотрев жалобу №014/10/18.1-1475/2023 ***. 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: «Объекты дорожного сервиса», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, (2 070 кв.м.) (извещение: 22000010820000000197 на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/>),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) 06 октября 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: «Объекты дорожного сервиса», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, (2 070 кв.м.) (извещение: 22000010820000000197 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.

29 августа 2023 года организатором торгов опубликовано Извещение № 317 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Объекты дорожного сервиса», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <https://yakutskcity.ru/administration/torgi/146012> а также на электронной торговой площадке РТС-Тендер <https://www.rts-tender.ru> с присвоением номера процедуры 22000010820000000197.

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 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 пункту 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.

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.

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.

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 «Объекты дорожного сервиса» и предусматривает право на возведение объектов капитального строительства.

Вместе с тем, фактически на земельном участке находится строение.

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.

Я как участник аукциона был лишен возможности получить исчерпывающие сведения о предмете торгов поскольку на момент получения сведения об оспариваемой конкурентной процедуре находился в другом населенном пункте и не мог провести личный осмотр территории, был вынужден ориентироваться только на аукционную документацию в которой не содержалось никаких сведений о вышеуказанных фактах.

Сведения о вышеуказанных фактах получены мною непосредственно во время проведения аукциона 29 сентября 2023 года в 11 часов 22 минуты по местному времени (05 часов 22 минуты по времени площадки) и именно по этой причине я прекратил делать повышающее ценовое предложение поскольку согласно регламента торгов у меня было менее 10 минут на принятие решения после чего

победителем был признан другой участник торгов.

Суммой в размере порядка 5 с половиной миллионов рублей за один год арендной платы при общем сроке аренды 4 года 10 месяцев неприемлемо распорядиться в условиях сжатого времени и отсутствия установленных законом сведений в аукционной документации.

Мое повышающее ценовое предложение было предпоследним и при наличии в аукционной документации полного перечня регламентированных законодательством сведений о предмете аукциона, исчерпывающей информации о состоянии земельного участка участником аукциона заранее был бы проведен анализ и я бы продолжил делать повышающее ценовое предложение до признания победителем торгов.

2. Наличие внутренних противоречий в аукционной документации о предмете аукциона.

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, и о разрешенном использовании земельного участка.

В соответствии с Извещением № 317 от 29.08.2023 земельный участок имеет вид разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса».

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.

Пунктом 17 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации установлен запрет на внесение изменений в заключенный по результатам аукциона договор аренды земельного участка в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка.

Вместе с тем, пунктом 1.1 Договора аренды земельного участка, заключенного с физическим лицом, по результатам аукциона (торгов), входящего в состав аукционной документации, регламентировано отнесение земельного участка к землям сельскохозяйственного назначения на которых не может быть объектов дорожного сервиса.

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 29.09.2023, 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 29 августа 2023 года № 317 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Объекты дорожного сервиса», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <https://yakutskcity.ru/administration/torgi/146012> а также на электронной торговой площадке РТС-Тендер <https://www.rts-tender.ru> с присвоением номера процедуры 22000010820000000197».

Аукцион в электронной форме проводился на основании Распоряжения главы Окружной администрации города Якутска № 1444р от 16 августа 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: «Объекты дорожного сервиса», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, (2 070 кв.м.).

29.08.2023 г. на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/> было размещено извещение № 22000010820000000197

06.10.2023 г. в Якутское УФАС России поступила жалоба Исакова Д.О. (вх. № 10080-ЭП/23) на действия (бездействие) Окружной администрации города Якутска.

06.10.2023 г. Якутским УФАС России в адрес Заявителя, организатора торгов и электронной торговой площадки направлено уведомление о поступлении жалобы № 014/10/18.1-1475/2023 и о приостановлении заключения договора до рассмотрения жалобы по существу (исх. № ИЛ/4435/23 от 06.10.2023 г.).

13.10.2023 г. в Якутское УФАС России от Организатора торгов поступили возражения на жалобу и запрашиваемые документы (вх. № 10415-ЭП/23).

13.10.2023 г. в Якутское УФАС России от Заявителя поступило дополнение к ранее поданной жалобе (вх. 10455-ЭП/23).

16.10.2023 г. в 16:00 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 на отсутствие в аукционной документации существенных условий о земельном участке, в частности о фактически находящихся на территории земельного участка отходах.

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 14:36:104007:447, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, (2 070 кв.м.) размещены отходы: отходы от сноса строений (бетонные плиты, ломанный шлакоблок, металлоконструкции, арматура, элементы конструкций, металл, куски элементов, строения (двери и другое), промышленные отходы (автомобильные покрышки, сломанные деревянные конструкции, ящики, паллеты), картон и т.п.), бытовые отходы (пакеты с бытовым мусором, пластиковые бутылки, ведра, банки и другое).

На земельном участке с кадастровым номером 14:36:104007:447 находятся следующие объекты: туалет со скоплением под ним жидкости мутно коричневого цвета, и два закрытых металлических контейнера.

В ходе рассмотрения Организатор торгов пояснил, что в ходе проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка проведен осмотр земельного участка, результаты осмотра оформлены актом осмотра от 02.08.2023 г., согласно которому земельный участок находится в удовлетворительном состоянии и пригоден для проведения аукциона. Примечание: земельный участок расположен в заниженной местности, необходима отсыпка. Указанный акт размещен в составе извещения (№ 22000010820000000197), а также приложены фотографии территории земельного участка.

При этом, Комиссия Якутского УФАС России сообщает, что на фотографиях, приложенных с данным актом, усматриваются объекты, а именно деревянный туалет и два металлических контейнера.

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 второму доводу жалобы Заявитель указывает на наличие внутренних противоречий в аукционной документации о предмете аукциона.

В соответствии с пунктом 20.1 статьи 39.12 ЗК РФ не допускается заключение договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договора аренды такого участка, не соответствующих условиям, предусмотренным извещением о проведении аукциона, а также сведениям, содержащимся в протоколе рассмотрения заявок на участие в аукционе, в случае, если аукцион признан несостоявшимся, или в протоколе о результатах электронного аукциона.

Согласно извещению (№ 22000010820000000197) вид разрешенного использования:

«Объекты дорожного сервиса».

Вместе с тем, пунктом 1.1 проекта Договора аренды земельного участка, заключенный с юридическим лицом (индивидуальным предпринимателем), по результатам аукциона (торгов) регламентировано отнесение земельного участка к землям сельскохозяйственного назначения.

Согласно пункту 17 статьи 39.8 ЗК РФ внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 настоящего Кодекса, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

Таким образом, Организатором торгов нарушен пункт 20.1 статьи 39.12 ЗК РФ в части указания недостоверной информации о виде использования земельного участка в проекте договора.

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: «Объекты дорожного сервиса», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, (2 070 кв.м.) (извещение: 22000010820000000197 на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/>) допущены нарушения требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11, пункта 20.1 статьи 39.12 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.

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 ***. (677001, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Кальвица, д. 5, корп. 2, кв. 36) 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: «Объекты дорожного сервиса», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, (2 070 кв.м.) (извещение: 22000010820000000197 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 21 статьи 39.11, пункта 20.1 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать обязательное для исполнения предписание для устранения выявленных нарушений.

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: _____ ***

_____ ***