

## РЕШЕНИЕ

### по результатам рассмотрения жалобы № 014/10/18.1-3/2024

г. Якутск

«24» января 2024 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;

\*\*\* – главный специалист-эксперт 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.;

\*\*\* – представителя Окружной администрации города Якутска по доверенности № 180 от 27.10.2023 г.;

\*\*\* – заявитель;

\*\*\* – представителя ООО СК «Якутское» по доверенности № 1 от 12.01.2024 г.;

\*\*\* – представителя ООО СК «Якутское» по доверенности № 2, №3 от 12.01.2024 г.;

\*\*\* – представителя ООО СК «Якутское» по доверенности № б/н от 11.01.2024 г.;

\*\*\* – генерального директора ООО СК «Якутское»,

рассмотрев жалобу №014/10/18.1-3/2024 \*\*\* 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: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск (извещение: 22000010820000000230 на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/>),

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) 29 декабря 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 земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск (извещение: 22000010820000000230 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 установленных 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.*

*21 ноября 2023 года организатором торгов опубликовано Извещение № 331 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <https://yakutskcity.ru/administration/torgi/147189> а также на электронной торговой площадке РТС-Тендер <https://www.rts-tender.ru> с присвоением номера процедуры 22000010820000000230.*

*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*

*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.*

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 3 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 опубликовано письмо Акционерного общества «Теплоэнегия» от 26.10.2023 № СЗ1511/ТЭ согласно тексту которого рассматривался устный запрос.

Правила подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения (далее – Правила водоснабжения) утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 № 2130.

Пункт 12 Правил водоснабжения жестко регламентирует форму запроса о выдаче технических условий: на бумажном носителе или в форме электронного документа посредством единого портала или официального сайта исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Пунктом 13 Правил водоснабжения детально регламентировано обязательное содержания запроса о выдаче технических условий.

Пунктом 14 Правил водоснабжения определен перечень прилагаемых к запросу о выдаче технических условий документов.

Аналогичные требования к форме запроса о выдаче технических условий установлены пунктом 16 Правил подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, включая правила недискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения (далее – Правила теплоснабжения), утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 № 2115.

Таким образом, действующим законодательством не предусмотрена возможность подачи устного запроса о выдаче технических условий для подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения поскольку запрос должен содержать точные параметры, которые и отражаются в ответе на запрос.

Таким образом, действующим законодательством не предусмотрена возможность подачи устного запроса о выдаче технических условий для подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения поскольку запрос должен содержать точные параметры, которые и отражаются в ответе на запрос.

Требования к содержанию ответа на вышеуказанный запрос усвоены пунктом 17 Правил водоснабжения, пунктом 17 Правила теплоснабжения и письмо АО «Теплоэнегия» от 26.10.2023 № СЗ1511/ТЭ им не отвечает.

Согласно пункту 16 Правил водоснабжения результатом рассмотрения запроса о

подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения могут быть: технические условия или мотивированный отказ вместе с сообщением о возможности обеспечения подключения при внесении заявителем платы за подключение, установленной в индивидуальном порядке с учетом необходимости реализации мероприятий, обеспечивающих техническую возможность подключения подключаемого объекта, либо после внесения изменений в инвестиционную программу исполнителя в части включения в нее мероприятий, обеспечивающих техническую возможность подключения.

При этом, в силу абзаца 1 пункта 16 Правил водоснабжения при отсутствии технической возможности подключения на момент обращения с запросом о выдаче технических условий подключения, но при наличии в утвержденной в установленном порядке инвестиционной программе мероприятий, обеспечивающих техническую возможность подключения, завершение реализации которых планируется в пределах срока действия технических условий, исполнитель не вправе отказать указанным лицам в выдаче технических условий на основании отсутствия технической возможности подключения.

Из содержания письма АО «Теплоэнегия» от 26.10.2023 № СЗ1511/ТЭ не представляется возможным определить наличие либо отсутствие по состоянию на текущий момент возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, технических характеристик потенциального подключения, возможных мер по обеспечению подключения при внесении заявителем платы за подключение, что является следствием несоблюдения организатором торгов регламентированных законом требований к форме и содержанию заявке о выдаче технических условий выразившейся в её подаче в устной форме.

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: горячего водоснабжения, 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 5 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 № 331 от 21.11.2023 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 21 ноября 2023 года № 331 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <https://yakutskcity.ru/administration/torgi/147189> а также на электронной торговой площадке РТС-Тендер <https://www.rts-tender.ru> с присвоением номера процедуры 22000010820000000230.».

Аукцион в электронной форме проводится на основании Распоряжения главы Окружной администрации города Якутска № 2126р от 20 ноября 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: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск.

21.11.2023 г. на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/> было размещено извещение № 22000010820000000230.

29.12.2023 г. в Якутское УФАС России поступила жалоба \*\*\* на действия (бездействие) Окружной администрации города Якутска.

09.01.2024 г. Якутским УФАС России в адрес Заявителя, организатора торгов и электронной торговой площадки направлено уведомление о поступлении жалобы № 014/10/18.1-3/2024 и о приостановлении заключения договора до рассмотрения жалобы по существу (исх. № АК/3/24 от 09.01.2024 г.).

12.01.2024 г. в Якутское УФАС России от организатора торгов (Управление муниципальных закупок Окружной администрации города Якутска) поступили возражения на жалобу, а также запрашиваемые документы (вх. № 306-ЭП/24).

15.01.2024 г. в Якутское УФАС России от организатора торгов (МКУ «Агентство земельных отношений» городского округа «город Якутск») поступили пояснения по жалобе (вх. № 311-ЭП/24).

16.01.2024 г. в Якутское УФАС России от ООО СК «Якутское» (победитель аукциона) поступили возражения на жалобу Заявителя (вх. № 436-24), а также ходатайство об оставлении жалобы Заявителя без рассмотрения (вх. № 449/24).

17.01.2024 г. Якутским УФАС России в адрес Заявителя, организатора торгов и электронной торговой площадки направлено уведомление о переносе срока принятия решения по жалобе № 014/10/18.1-3/2024 (исх. № АК/205/24 от 17.01.2024 г.).

24.01.2024 г. в 15:30 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.

В своем ходатайстве ООО СК «Якутское» указывает, что жалоба Заявителя подлежит оставлению Комиссией Якутского УФАС России без рассмотрения ввиду того, что она была подана лицом, не являющимся участником аукциона и в ней не обжалуется порядок размещения информации на торгах.

Вместе с тем, Комиссия Якутского УФАС России отвечает, что в жалобе Заявителя указывается на то, что данный земельный участок не мог быть предметом аукциона ввиду отсутствия в отношении такого земельного участка информации о наличии либо отсутствии возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

При этом, в случае, если размещение информации в составе аукционной документации подлежит обязательному размещению в соответствии с ЗК РФ, данные действия организатора торгов относятся к порядку размещения информации о торгах.

Более того, в случае, если в отношении земельного участка отсутствует информация о наличии либо отсутствии возможности подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, такой участок не может являться предметом аукциона, а извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка не может быть размещено организатором торгов, в противном случае такие действия организатора торгов квалифицируются как нарушения порядка размещения информации о проведении торгов.

Таким образом, жалоба Заявителя подлежит рассмотрению антимонопольным органом в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

На основании вышеизложенного, Комиссией Якутского УФАС России отклоняется

ходатайство ООО СК «Якутское».

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 (а именно горячего водоснабжения), а также теплоснабжения ввиду нарушения порядка и правил направления запроса о выдаче технических условий.

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.

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 № 331 от 21.11.2023 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 (АО «Сахатранснефтегаз» №у-3344-стп/1 от 28.06.2023 г.)

- Приложение 7.1. Технические условия («Водоканал» №3-В от 10.04.2023 г.)

- Приложение 7.2. Технические условия (ПАО «Якутскэнерго» №30/3649 от 01.08.2022 г.)

- Приложение 7.3. Техническое условие («Ростелеком» №01/17/23792/23 от 27.09.2023 г.)

- Приложение 7.4. Технические условия (ПАО «Якутскэнерго» №371/2036 от 30.06.2023 г.)

- Приложение 7.5. Технические условия («Водоканал» №3-к от 10.04.2023 г.)

- Приложение 7.6. Технические условия (АО «Теплоэнергия» №сз1511/ТЭ от 26.10.2023 г.)

Письмом № У-3344-СТП/1 от 28.06.2023 г. АО «Сахатранснефтегаз» сообщило о возможности подключения к сетям газоснабжения при условии строительства более 515 м. газопровода и строительства ГРП.

Письмом № 30-В от 10.04.2023 г. АО «Водоканал» сообщило о возможности подключения к сетям холодного водоснабжения.

Письмом №30/3649 от 01.08.2022 г. ПАО «Якутскэнерго» сообщило о возможности подключения к сетям электроснабжения.

Письмом №01/17/23792/23 от 27.09.2023 г. ПАО «Ростелеком» сообщило о возможности подключения к сетям связи.

Письмом №30-к от 10.04.2023 г. АО «Водоканал» сообщило о возможности подключения к сетям водоотведения.

Таким образом, из вышеизложенных писем следует сделать вывод, что в отношении рассматриваемого земельного участка отсутствует информация о наличии/отсутствии возможности технического присоединения к сетям горячего водоснабжения.

Более того, как верно указывает Заявитель, из письма АО «Теплоэнергия» №СЗ1511/ТЭ от 26.10.2023 г. следует, что информация, изложенная в данном письме была получена Организатором торгов на основании устного запроса, что противоречит Правилам подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, включая правила недискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 № 2115, а также не отражают в себе информации о

наличии или об отсутствии 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 горячего водоснабжения и 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 наличии либо отсутствии возможности подключения к сетям горячего водоснабжения и теплоснабжения.

На основании вышеизложенного, Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу, что в связи с отсутствием в отношении рассматриваемого земельного участка информации о наличии либо отсутствии возможности подключения к сетям горячего водоснабжения и теплоснабжения данный участок не мог быть предметом рассматриваемого аукциона, что свидетельствует о нарушении организатором торгов подпункта 4 пункта 8, подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

#### ***Довод жалобы признан обоснованным.***

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 лет и 4 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.***

Доводам, изложенным в возражениях ООО СК «Якутское», ранее Комиссией Якутского УФАС России была дана оценка.

Таким образом, Комиссией Якутского УФАС России установлено, что организатором торгов при организации аукциона в электронной форме на право заключения договора земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск (извещение: 22000010820000000230 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 рассматриваемый земельный участок не мог являться предметом рассматриваемого аукциона ввиду отсутствия в отношении данного земельного участка информации о возможности подключения к сетям теплоснабжения и горячего водоснабжения 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 земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск (извещение: 22000010820000000230 на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/>) – **обоснованной**.
2. Признать Окружную администрацию города Якутска нарушившей 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.*