

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: Окружной администрации города Якутска — А. по доверенности №2

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 в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) 29 декабря 2023 года жалобу Исакова Д.О. (далее - Заявитель) на действия (бездействие) Окружной администрации города Якутска (далее - Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме по продаже земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Для индивидуального жилищного строительства», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, квартал Северный, ул. Прибрежная, д. 22 по извещению 22000010820000000223 на сайте torgi.gov.ru.

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по республике Саха (Якутия) 29 декабря 2023 года поступила жалоба Исакова Д.О. (далее - Заявитель) на действия (бездействие) Окружной администрации города Якутска (далее - Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме по продаже земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Для индивидуального жилищного строительства»,

расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, квартал Северный, ул. Прибрежная, д. 22 по извещению 22000010820000000223 на сайте torgi.gov.ru.

Заявитель в своей жалобе указывает следующее:

16 ноября 2023 года организатором торгов опубликовано Извещение № 325 о проведении аукциона в электронной форме по продаже земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Для индивидуального жилищного строительства», расположенного по адресу:

Республика Саха (Якутия), г. Якутск, квартал Северный, ул. Прибрежная, д. 22 по адресу <https://yakutskcity.ru/administration/torgi/147141>, а также на электронной торговой площадке РТС-Тендер <https://www.rts-tender.ru> с присвоением номера процедуры 22000010820000000223.

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 водоотведения.

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 «Обустановлении 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:

Приложенные к аукционной документации документы не содержат сведений о технической возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения водоотведения от 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: водоотведения.

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.

II. Нарушение порядка размещения информации о проведении конкурентной процедуры.

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 пункта 1 статьи 141.2 Гражданского кодекса Российской Федерации земельным участком признается часть поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом.

Положение о подготовке, организации и проведении аукциона по продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, или на заключение договоров аренды таких земельных участков на территории городского округа «город Якутск» (далее - положение) утверждено Постановлением Окружной администрации города Якутска от 14.11.2016 № 323п и регламентирует обязательный порядок действий органа местного самоуправления при проведении публичной конкурентной процедуры. Все потенциальные участники конкурентной процедуры имеют право на получение данных и сведений о предмете торгов на уровне не ниже регламентированного указанным документом.

На основании подпункта 10 пункта 5 Положения до проведения конкурентной процедуры ответственными специалистами муниципалитета осуществляется проверка и составление Акта осмотра земельного участка; срок составления акта осмотра не позднее, чем за десять дней до даты принятия решения о проведении аукциона.

Распоряжение Окружной администрации города Якутска № 2042р об организации и проведении аукциона датировано 10.11.2023.

Размещенный в составе аукционной документации Акт осмотра земельного участка датирован 17.10.2023, то есть ранее чем за 10 дней.

Положение гарантирует участникам конкурентной процедуры право на

ознакомление с отраженными в аукционной документации актуальными сведениями о предмете торгов выраженными в документах, составленных не более 10 дней назад.

В рассматриваемом случае возможность реализовать данное право у потенциальных участников торгов отсутствует.

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 20.12.2023, 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 16 ноября 2023 года № 325 о проведении аукциона в электронной форме по продаже земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Для индивидуального жилищного строительства»,

расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, квартал Северный, ул. Прибрежная, д. 22 по адресу <https://yakutskcity.ru/administration/torgi/147141> а также на электронной торговой площадке РТС-Тендер <https://www.rts-tender.ru> с присвоением номера процедуры 22000010820000000223.

В соответствии с Уведомлением от 17.01.2024 г. №АК/201/24 Якутским УФАС России жалоба принята к рассмотрению, жалобе присвоен номер №014/10/18.1-6/2024, 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 №014/10/18.1-6/2024 до 25.01.2024 для ознакомления с поступившими пояснениями.

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: 22000010820000000223.

Предмет торгов (наименование лота): Продажа земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Для индивидуального жилищного строительства», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, квартал Северный, ул. Прибрежная, д. 22 (641

кв.м.).

Субъект местонахождения имущества: Республика Саха (Якутия)

Местонахождение имущества: Респ Саха /Якутия/, г.о. город Якутск, г Якутск, кв-л Северный Категория объекта: Земли населенных пунктов;

Форма собственности: Муниципальная собственность;

Срок заключения договора: В соответствии с аукционной документацией;

Вид договора: договор купли-продажи земельного участка;

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: 470 000,00 Р
Шаг аукциона: 14 100,00 Р (3,00 %)

Размер задатка: 470 000,00 Р (100,00 %)

Приложение 7. Технические условия. Письмо МУП ГО «Город Якутск» «Пригородная теплосетевая компания» №сз15/ПТСК от 18.01.2022 г. об отсутствии возможности подключения к сетям теплоснабжения и водоснабжения.

Приложение 7.1 Технические условия. № 01/17/25536/23 на подключение к сетям электросвязи ПАО «Ростелеком»;

Приложение 7.2 Технические условия. №У-3187-01 от 19.06.2023 г. АО

«Сахатранснефтегаз» Управления газораспределительных сетей по технологическому присоединению объекта «для ИЖС» к сетям газораспределения.

Приложение 7.3 Технические условия. №371/3212 от 13.09.2023 г. филиал ПАО

«Якутскэнерго» Якутская ТЭЦ на выдачу сведений об отсутствии возможности подключения к сетям теплоснабжения, ГВС, ХВС.

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 инженернотехнического обеспечения: водоотведения.

На основании вышеизложенного, в составе аукционной документации отсутствует актуальная/действующая информация о возможности подключения к сетям водоотведения. 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. Заявитель также указывает, что на основании подпункта 10 пункта 5 Положения до проведения конкурентной процедуры ответственными специалистами муниципалитета осуществляется проверка и составление

Акта осмотра земельного участка; срок составления акта осмотра не позднее, чем за десять дней до даты принятия решения о проведении аукциона.

Распоряжение Окружной администрации города Якутска № 2042р об организации и проведении аукциона датировано 10.11.2023.

Размещенный в составе аукционной документации Акт осмотра земельного участка датирован 17.10.2023, то есть ранее чем за 10 дней.

Положение гарантирует участникам конкурентной процедуры право на ознакомление с отраженными в аукционной документации актуальными сведениями о предмете торгов выраженными в документах, составленных не более 10 дней назад.

В рассматриваемом случае по мнению заявителя возможность реализовать данное право у потенциальных участников торгов отсутствует.

Анализ информации, размещенной в ГИС Торги показал, что акт осмотра земельного участка был составлен 17.10.2023 г. При этом решение об организации и проведении аукциона было принято 10 ноября 2023 года (распоряжение № 2042р от 10.11.2023 г.).

Согласно части 3 статьи 39.11 ЗК РФ 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:

1. подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;
2. обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы);
3. осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;
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;
5. принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

Аналогичные требования содержатся в пункте 4 главы 1 Положения. Таким образом, часть 3 статьи 39.11 ЗК РФ и пункт 4 главы 1 Положения не содержит в себе требований к проверке и составлению акта осмотра, а также к срокам его размещения.

Аналогичные требования содержатся в пункте 4 главы 1 Положения. Таким образом, часть 3 статьи 39.11 ЗК РФ и пункт 4 главы 1 Положения не содержит в себе требований к проверке и составлению акта осмотра, а также к срокам его размещения.

Таким образом довод жалобы признан необоснованным.

Таким образом, Комиссией Якутского УФАС России установлено, что организатором торгов при проведении аукциона в электронной форме по продаже земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Для индивидуального жилищного строительства», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, квартал Северный, ул. Прибрежная, д. 22 по извещению 22000010820000000223 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 №014/10/18.1-6/2024 И. (далее - Заявитель) на действия (бездействие) Окружной администрации города Якутска (далее - Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме по продаже земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Для индивидуального жилищного строительства», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, квартал Северный, ул. Прибрежная, д. 22 по извещению 22000010820000000223 на сайте torgi.gov.ru — обоснованной.

2. Признать Окружную администрацию города Якутска нарушившей требования подпункта 4 пункта 8, подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации;
3. Выдать обязательное для исполнения предписание об аннулировании торгов;
4. Передать материалы рассмотрения жалобы должностному лицу Якутского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.