

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 — Антонова Светлана Декабриновна по доверенности №2 от 09.01.2024 г.

От заявителя: И.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) в рамках рассмотрения, поступившей 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 жалобы 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, мкр. Марха по извещению 22000010820000000229 на сайте torgi.gov.ru,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) 29 декабря 2023 года поступила жалоба И. 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, мкр. Марха по извещению 22000010820000000229 на сайте torgi.gov.ru.

Заявитель в своей жалобе указывает следующее:

21 ноября 2023 года организатором торгов опубликовано Извещение № 330 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, мкр. Марха по адресу <https://yakutskcity.ru/administration/torgi/147188>, а также на электронной торговой

площадке РТС-Тендер <https://www.rts-tender.ru> с присвоением номера процедуры 22000010820000000229.

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:

- Письмом № У-3845-СТП от 18.07.2023 АО «Сахатранснефтегаз» сообщило о необходимости подать заявку на технологическое присоединение газоснабжения для определения параметров;
- Письмом от 01.11.2023 ПАО «Ростелеком» сообщило о возможности подключения к сетям электросвязи;
- Письмом № 371/3212 от 13.09.2023 филиал ПАО «Якутскэнерго» Якутская ТЭЦ сообщил о невозможности подключения объектов на земельном участке с кадастровым номером 14:35:108001:24179 к сетям теплоснабжения, ГВС, ХВС в связи с отсутствием сетей в районах застройки, стоящих на балансе ПАО «Якутскэнерго» Якутской ТЭЦ;
- Письмом МУП «Пригородная теплосетевая компания» городского округа «город Якутск» № С3560/ППК от 02.08.2023 сообщила что по адресу земельного участка с кадастровым номером 14:35:108001:24179 инженерные сети тепловодоснабжения отсутствуют;
- Письмо № 003-2516 от 15.05.2023 АО «Водоканал» не содержит полный текст и не позволяет определить о каких именно сетях инженерно-технического обеспечения идет речь, наименования сетей в письме не указано; кроме того кадастровый номер земельного участка указан неверно, внесенные ручкой изменения не заверены в установленном законом порядке.

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 документам.

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 № 2086р об организации и проведении аукциона датировано 14.11.2023.

Размещенный в составе аукционной документации Акт осмотра земельного участка датирован 20.10.2023, 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 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 № 330 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, мкр. Марха по адресу <https://yakutskcity.ru/administration/torgi/147188> а также на электронной торговой площадке РТС- Тендер <https://www.rts-tender.ru> с присвоением номера процедуры 22000010820000000229.

В соответствии с Уведомлением от 17.01.2024 г. №АК/189/24 Якутским УФАС России жалоба принята к рассмотрению, жалобе присвоен номер №014/10/18.1-7/2024, жалоба назначена к рассмотрению на 18 января 2024 года с возможностью использования видеоконференцсвязи по ссылке <https://fas1.tconf.rt.ru/c/1895419505>.

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 №014/10/18.1-7/2024 до 25.01.2024 для ознакомления с поступившими пояснениями.

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

От заявителя Исакова О.А. поступило на рассмотрении поступило заявление (ходатайство) о прекращении рассмотрения жалобы №014/10/18.1-7/2024 в связи с приобретением другого земельного участка на вторичном рынке в целях реализации проекта в случае отмены торгов и их повторного проведения. И. участие в них приниматься не будет.

Согласно части 24 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ (ред. от 10.07.2023) «О защите конкуренции» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2024) Заявитель вправе отозвать жалобу до принятия решения по существу жалобы. Заявитель, отзывавший поданную им жалобу, не вправе подать повторно жалобу на те же акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, в порядке, установленном настоящей статьей.

Комиссия по рассмотрению жалобы, руководствуясь частью 24 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ (ред. от 10.07.2023) «О защите конкуренции» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2024),

ОПРЕДЕЛИЛА:

Прекратить рассмотрение жалобы №014/10/18.1-7/2024 от 29 декабря 2023 года 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, мкр. Марха по извещению 22000010820000000229 на сайте torgi.gov.ru, в связи с отзывом Заявителем жалобы №014/10/18.1-7/2024 в порядке части 24 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ (ред. от 10.07.2023) «О защите конкуренции».

Заявитель, отзывавший поданную им жалобу, не вправе подать повторно жалобу на те же акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа