

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы № 014/10/18.1-1/2024

г. Якутск

«24» января 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:

*** – 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,

рассмотрев жалобу № 014/10/18.1-1/2024 *** 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: «Склады», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Покровский тракт 5 км. (извещение: 22000010820000000228 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: «Склады», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Покровский тракт 5 км. (извещение: 22000010820000000228 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 № 329 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Склады», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Покровский тракт 5 км. в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <https://yakutskcity.ru/administration/torgi/147187> а также на электронной торговой площадке РТС-Тендер <https://www.rts-tender.ru> с присвоением номера процедуры № 22000010820000000228.

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 о предмете торгов.

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 документов.

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 № 2106р об организации и проведении аукциона датировано 20.11.2023.

Размещенный в составе аукционной документации Акт осмотра земельного участка датирован 18.10.2023, 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.

Также в аукционной документации отсутствуют сведения об обязанности организатора торгов осуществить очистку территории от отходов.

В силу части 1 статьи 9 статьи Конституции Российской Федерации земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Статьей 42 Конституции Российской Федерации гарантировано право на благоприятную окружающую среду и достоверную информацию о ее состоянии.

Статьей 12 Земельного кодекса Российской Федерации регламентированы цели охраны земель: предотвращение и ликвидация загрязнения, истощения, деградации, порчи, уничтожения земель и почв и иного негативного воздействия на земли и почвы, а также обеспечение рационального использования земель, в том числе для восстановления плодородия почв на землях сельскохозяйственного назначения и улучшения земель.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 34 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (далее – Закон № 7-ФЗ) деятельность, которая оказывает или может оказывать прямое или косвенное негативное воздействие на окружающую среду, осуществляется в соответствии с требованиями в области охраны окружающей среды; при осуществлении соответствующей деятельности,

проводятся мероприятия по охране окружающей среды, в том числе по сохранению и восстановлению природной среды, рациональному использованию природных ресурсов, обеспечению экологической безопасности, предотвращению негативного воздействия на окружающую среду и ликвидации последствий такой деятельности.

Согласно пункту 1 статьи 22 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (далее – Закон № 52-ФЗ) отходы производства и потребления подлежат сбору, накоплению, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению, условия и способы которых должны быть безопасными для здоровья населения и среды обитания и которые должны осуществляться в соответствии с санитарными правилами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 51 Закона № 7-ФЗ отходы производства и потребления подлежат сбору, накоплению, утилизации, обезвреживанию, транспортировке, хранению и захоронению, условия и способы, которых должны быть безопасными для окружающей среды; запрещаются сброс отходов производства и потребления, в поверхностные и подземные водные объекты, на водосборные площади, в недра и на почву.

Пунктом 7 части 1 статьи 60 Правил благоустройства территории городского округа «город Якутск», утвержденных Нормативным правовым актом Якутской городской Думы от 30.06.2021 № 477-НПА, запрещено размещать мусор в каких бы то ни было местах, кроме специально отведенных для этой цели.

Статья 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон № 131-ФЗ) устанавливая перечни вопросов местного значения, относит к ним соответственно участие в организации деятельности по накоплению (в том числе раздельному) и транспортированию твердых коммунальных отходов и участие в организации деятельности по накоплению (в том числе раздельному), сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, захоронению твердых коммунальных отходов.

Статья 10 Закона № 7-ФЗ предусматривает, что управление в области охраны окружающей среды осуществляется органами местного самоуправления в соответствии с данным Федеральным законом, другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Пункты 1 и 2 статьи 13 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» (далее – Закон № 89-ФЗ) регламентируют регулярную очистку территории муниципальных образований от отходов в соответствии с экологическими, санитарными и иными требованиями.

Согласно данным Единого государственного реестра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 14:36:107048:359 расположен на территории Городского округа «город Якутск».

Таким образом, обязанность очистить территории земельного участка с

кадастровым номером 14:36:107048:359 от отходов лежит на Городском округе «город Якутск».

Указанная обязанность возникла одновременно с самим фактом захламления территории и формирования несанкционированной свалки отходов.

В нарушение указанных требований законодательства аукционная документация не содержит никаких сведений о распределении обязанностей по очистке территории от отходов которые являются существенными для заключения договора аренды.

Отсутствие правовой ясности и определенности в вопросе распределения обязанности очистить территорию от отходов и порядке дальнейшего использования объекта недвижимости является прямым нарушением законодательства, ставит потенциальных победителей конкурентной процедуры в неравное положение поскольку одним лицам арендодатель может очистить территории самостоятельно а другим указать на необходимость очистить территории самим арендатором, что в свою очередь 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 № 329 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Склады», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Покровский тракт 5 км. в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <https://yakutskcity.ru/administration/torgi/147187> а также на электронной торговой площадке РТС-Тендер <https://www.rts-tender.ru> с присвоением номера процедуры № 22000010820000000228.».

Аукцион в электронной форме проводится на основании Распоряжения главы Окружной администрации города Якутска № 2106р 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: «Склады», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Покровский тракт 5 км.

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

22000010820000000228.

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 № 014/10/18.1-1/2024 и о приостановлении заключения договора до рассмотрения жалобы по существу (исх. № АК/4/24 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. № 310-ЭП/24).

16.01.2024 г. в Якутское УФАС России от Заявителя поступили дополнения к ранее поданной жалобе (вх. № 441/24).

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 № 014/10/18.1-1/2024 (исх. № АК/204/24 от 17.01.2024 г.).

17.01.2024 г. в Якутское УФАС России от Заявителя поступили дополнения к ранее поданной жалобе (вх. № 776-ЭП/24 и 829/24 от 24.01.2024 г.).

24.01.2024 г. в 15:00 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.

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» утверждено Постановлением Окружной администрации города Якутска от 14 ноября 2016 года № 323п (далее – Положение).

Согласно доводам жалобы, Заявитель указывает, что Организатором торгов при организации оспариваемого аукциона не соблюден срок составления акта осмотра земельного участка, ссылаясь на подпункт 10 пункта 5 Положения, которым предусмотрено, что срок составления акта осмотра не позднее чем за десять дней до даты принятия решения о проведении аукциона.

Анализ информации, размещенной в ГИС Торги показал, что акт осмотра земельного участка был составлен 18.10.2023 г.

При этом решение об организации и проведении аукциона было принято 20 ноября 2023 года (распоряжение № 2106р от 20.11.2023 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.

Довод жалобы признан необоснованным.

Согласно второму доводу жалобы, Заявитель указывает загрязнение земельного участка отходами и отсутствия такой информации в аукционной документации, а также на отсутствие информации о том, на кого возлагаются обязанности по очистке от таких отходов земельного участка.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 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 акту осмотра земельного участка от 18 октября 2023 года в примечании (пункт 2) указано:

«В границах земельного участка расположены 3 опоры электропередачи, нестационарный вагончик, строительный мусор, заброшенный старый кузов автомобиля, закопанный металлический септик -требуется произвести вынос за

пределы границ участка. Земельный участок частично расположен в заниженной местности, где необходима отсыпка.». Также акт осмотра содержит в себе фотоматериалы, подтверждающие отраженные сведения.

Аналогичные положения отражены Организатором торгов в краткой справке в составе документации.

Таким образом, Организатором торгов в составе документации имеется информация о существенных условиях, позволяющая оценить состояние участка, а также объем работ и финансовых затрат.

Довод жалобы признан необоснованным.

В дополнениях к жалобе Заявитель указывал, что с северо-западной стороны земельного участка с кадастровым номером 14:36:107048:359 отсутствует доступ по причине перекрытия части территории земельного участка забором смежного земельного участка.

В этой связи Якутское УФАС России считает необходимым отметить, что указанный забор не является объектом капитального строительства, сооружения. При заключении договора аренды в случае такой необходимости арендатор имеет право обратиться как к собственнику земельного участка по вопросу демонтажирования данного забора, так и сделать это собственными силами.

Само по себе наличие забора не может относиться к сведениям, предусмотренным подпунктом 4 пункта 21 ЗК РФ, не ограничивает права на данный земельный участок, не является его обременением, а также не является препятствием для подачи заявки на участие в аукционе.

В дополнениях по жалобе от 16.01.2024 г. Заявитель указывает на то, что загрязнение земельного участка, являющегося предметом обжалуемого аукциона, соответствует 4 классу опасности, в связи с чем земельный участок на основании подпункта 12 пункта 5 статьи 27 ЗК РФ ограничен в обороте.

Также Заявителем приложено предостережение Министерства экологии, природопользования и лесного хозяйства Республики Саха (Якутия) о недопустимости нарушения обязательных требований от 29.12.2023 г. №09-775 в отношении «Управы Автодорожного округа» МКУ ГО «город Якутск» по рассматриваемому земельному участку.

Якутское УФАС России считает необходимым отметить, что данное предостережение было выдано после окончания срока подачи заявок и определения победителя аукциона.

Согласно пункту 11 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности не может быть предметом аукциона, если земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

В совокупности анализа норм статьи 39.11 ЗК РФ следует, что ограниченные в обороте земельные участки могут быть предоставлены в аренду только по результатам аукциона, а не конкурса.

Как верно указывает Заявитель обязанность по очистке территории от отходов и захламления является обязанностью правообладателя такого земельного участка. Необходимо отметить, что проект договора аренды не содержит в себе положений об обязанности арендатора выполнить работы по очистке территории от отходов и захламления.

Таким образом, арендатор в рамках гражданско-правовых отношений вправе обратиться к арендодателю с требованием о проведении работ по очистке территории от отходов и захламления.

На основании вышеизложенного, доводы, изложенные в дополнениях к жалобе от 16.01.2024 г. и от 17.01.2024 г. не находят своего подтверждения и признаются Комиссией Якутского УФАС России **необоснованными**.

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 аренды земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Склады», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Покровский тракт 5 км. (извещение: 22000010820000000228 на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/>) – **необоснованной**.

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