

УВЕДОМЛЕНИЕ

о поступлении жалобы № 014/10/18.1-1508/2022 и о приостановлении заключения договора до рассмотрения жалобы по существу

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) (далее – Управление) в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) настоящим уведомляет Вас о том, что 26 октября 2022 года поступила жалоба общества с ограниченной ответственностью «В» (далее – Заявитель) на действия Окружной администрации (далее – Организатор торгов) при организации и проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка без права капитального строительства с видом разрешенного использования: «Складские площадки», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии, д. 86, строен. 4 (извещение: 22000010820000000058 на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/>), в которой содержится следующее.

Доводы жалобы:

«15 сентября 2022 года организатором торгов опубликовано Извещение о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка без права капитального строительства с видом разрешенного использования: «Складские площадки», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии, д. 86, строен. 4 № 286 в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <https://yakutskcity.ru/administration/torgi/140382/> а также на электронной торговой площадке ТЭК-ТОРГ <https://sale.tektorg.ru/> с присвоением номера процедуры ПИ209140, номер процедуры на ГИС-торги 22000010820000000058. При проведении указанных торгов нарушены установленные законодательством обязательные требования.

1. Недопустимость в силу требований закона выставления земельного участка на торги по причине не установления границ.

На основании подпункта 1 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок не может быть предметом аукциона если границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

В строке «Особые отметки» листа 3 выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 14:36:101035:14 прямо указано что граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями законодательства.

В силу подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации аукционная документация должна содержать точные 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.

Невыполнение указанных требований не только является прямым нарушением законодательства, но и приводит к фактической неопределенности предмета торгов, что в свою очередь вводит потенциальных участников в заблуждение и может привести к сокращению участников, в связи с чем не может признаваться надлежащим размещением сведений о предмете аукциона.

2. Недопустимость в силу требований закона выставления земельного участка на торги по причине его нахождения в зоне с особыми условиями использования территории.

На основании подпункта 5.1 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок не может быть предметом аукциона если он полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.

На листе 9 выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 14:36:101035:14 прямо указано что весь земельный участок находится в Зоне санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

Кроме того, на листе 8 указанного документа также прямо указано что весь земельный участок находится в Зоне затопления на территориях, прилегающих к реке Лена в границе населенного пункта Республики Саха (Якутия) городской округ «Город Якутск».

Особо отметим, что согласно письму Департамента имущественных и земельных отношений окружной администрации города Якутска от 26.05.2022 № 3521-ДИЗО/22 являющийся предметом аукциона земельный участок территориально находится за земельным участком с кадастровым номером 14:36:101024:10 (инженерная защита от паводковых вод) что фактически означает 3 что он не будет защищен инженерными сооружениями от паводковых вод и ежегодно будет затапливаться, что в свою очередь исключает его использование.

Нахождение всего земельного участка в границах вышеуказанных зон с особыми условиями использования территории является императивным непреодолимым препятствием для проведения конкурентной процедуры, в связи с чем, потенциальные участники торгов не могли предполагать возможности проведения аукциона в отношении земельного участка и оформления на него какихлибо прав.

3. Отсутствие единого подхода к разным субъектам хозяйственной деятельности в вопросе возможности выставления земельного участка на торги.

Ранее органом местного самоуправления письменно отказано в проведении аукциона предметом которого являлся земельный участок с кадастровым номером 14:36:101035:14 - письмо Департамента имущественных и земельных отношений окружной администрации города Якутска от 26.05.2022 № 3521-ДИЗО/22.

Вместе с тем, после указанного отказа соответствующий аукцион проведен несмотря на отсутствие каких-либо изменений статуса объекта недвижимости.

С отказом органа местного самоуправления в проведении аукциона были ознакомлены субъекты хозяйственной деятельности и точно знали о невозможности проведения конкурентной процедуры в отношении рассматриваемого земельного участка в связи с чем не ознакомились с размещаемыми извещениями о проведении торгов, что в свою очередь ограничило конкуренцию.

4. Отсутствие полномочий у муниципалитета устанавливать порядок проведения аукционов в электронной форме и проводить их.

На основании пункта 4 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме устанавливается федеральным законом.

В силу части 1 статьи 105 Конституции Российской Федерации исключительные полномочия по принятию федеральных законов возложены на Государственную Думу.

По состоянию на дату публикации извещения о проведении конкурентной процедуры 15.09.2022 соответствующий федеральный закон принят не был.

Регламентация указанных правоотношений произведена Федеральным законом от 07.10.2022 № 385-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» вступающим в соответствии с пунктом 1 статьи 3 в законную силу только 01.03.2023.

Таким образом, по состоянию на период проведения обжалуемой конкурентной процедуры отсутствовала правовая регламентация порядка проведения аукциона в электронной форме и возможность её проведения.

5. Отсутствие в аукционной документации существенных условий.

В силу подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации аукционная документация в обязательном порядке должна содержать сведения о предмете аукциона, то есть о земельном участке.

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

В нарушение указанных требований законодательства аукционная документация не содержит никаких сведений о выявленных природоохранными органами фактах размещения на территории земельного участка отходов производства объемом порядка 50 000 кубических метров и причинение вреда почве как объекту окружающей среды.

Постановлением Якутского комитета государственного экологического надзора от

23.05.2022 № 01-65/2 установлен факт захламления земельного участка с кадастровым номером 14:36:101035:14 отходами производства объемом порядка 50 000 кубических метров и причинение вреда почве как объекту окружающей среды.

23.05.2022 выдано предписание об устранении нарушений природоохранного законодательства, очистки территории от отходов и проведению работ по восстановлению производства. Указанное предписание не исполнено.

23.06.2022 выдано новое предписание аналогичного характера, которое также не исполнено.

Постановлением Якутского комитета государственного экологического надзора от 30.06.2022 № 12-917/2022 установлен еще один факт захламления территории отходами производства, размещение второй груды отходов объемом порядка 50 000 кубических метров и причинение вреда почве как объекту окружающей среды.

30.06.2022 выдано предписание об устранении нарушений природоохранного законодательства, очистки территории от отходов и проведению работ по восстановлению производства. Указанное предписание не исполнено.

14.08.2022 выдано новое предписание об устранении нарушений природоохранного законодательства, очистки территории от отходов и проведению работ по восстановлению производства. Указанное предписание не исполнено.

Факт наличия отходов производства и причинение вреда почве как объекту окружающей среды также подтверждается вступившими в законную силу Решением Якутского городского суда Республики Саха (Якутия) от 05.08.2022 по делу № 12- 917/2022 и Решением Верховного суда Республики Саха (Якутия) от 18.10.2022 по делу № 12-917/2022.

Указанные факты являются существенными для заключения договора аренды, вместе с тем, никаких сведений о них аукционная документация не содержит.

В силу положения статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации лица использующие земельный участок, в том числе арендаторы, должны обеспечить не нанесение вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту, в период использования земельного участка; осуществлять мероприятия по охране земель и природных ресурсов; соблюдать при использовании земельных участков требования экологических правил; не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы.

В соответствии со статьями 3 и 11 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» взаимодействие с окружающей средой строится на обязанности лица, использующего объект окружающей среды, в том числе арендатора земельного участка, обеспечить охрану окружающей среды.

Размещение отходов производства на земельном участке является негативным экологическим фактором, который влечет за собой причинение вреда окружающей среде и требуется проведения очистки территории и рекультивации почвы. Указанный факт является препятствием для исполнения установленных законом 5

обязанностей в области охраны окружающей среды поскольку делает их реализацию фактически невозможным. Фактически вся ответственность за приносимый отходами производства вред почве автоматически с момента заключения договора аренды ложится на арендатора как и обязанность утилизировать отходы и провести рекультивацию почвы.

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 17.10.2022, 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 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка без права капитального строительства с видом разрешенного использования: «Складские площадки», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии, д. 86, строен. 4 № 286 от 15.09.2022.»

ОКРУЖНОЙ АДМИНИСТРАЦИИ Г. ЯКУТСКА на основании части 1 статьи 25, части 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 «О защите конкуренции» надлежит **в срок не позднее 01 ноября 2022 года** направить на электронный адрес to14@fas.gov.ru (продублировать на почту to14-@fas.gov.ru):

1. письменное мотивированное нормами права возражение относительно **КАЖДОГО ДОВОДА** заявителя;
2. доказательства в обоснование возражений;
3. аукционную документацию в отсканированном/электронном виде;
4. извещение о проведении аукциона в отсканированном/электронном виде;
5. положение об аукционе в отсканированном/электронном виде;
6. иные документы и сведения, имеющие значение по указанным выше обстоятельствам.

Пункт 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции устанавливает полномочия антимонопольного органа при рассмотрении жалоб на действия (бездействие) организатора торгов в порядке данной статьи.

В силу положений пункта 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в соответствии с правилами настоящей статьи 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.

В соответствии с частью 12 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

Согласно части 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу. В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном частью 11 настоящей статьи, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе.

Частью 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции устанавливается запрет на заключение договора до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

В соответствии с частью 15.2 статьи 18.1 Закона о защите о конкуренции, оператору электронной площадки **в срок не позднее 01 ноября 2022 года** представить копии заявок участников закупки (в полном объеме) (№ извещения 22000010820000000058).

Согласно части 13 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей. Возражение на жалобу должно содержать сведения, указанные в части 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Рассмотрение жалобы № 014/10/18.1-1508/2022 по существу состоится **03 ноября 2022 г. в 15 час. 00 мин. (время местное)** посредством видеоконференцсвязи, для участия в рассмотрении жалобы Сторонам (иным заинтересованным лицам) необходимо пройти по ссылке для входа в конференцию <https://fas1.tconf.rt.ru/c/316584932> и выполнить предлагаемые действия по установке при первом входе в конференцию.

Интернет-видеоконференции проходят непосредственно в браузере, на веб-странице портала видеоконференций, либо с использованием приложения для мобильных телефонов.

Участие в видеоконференции участвующих в деле лиц обязательно. При невозможности участия в режиме видеоконференцсвязи не позднее даты и времени начала рассмотрения жалоб в электронной форме уведомить Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия)

(т.500-567), to14@fas.gov.ru

При наличии технических вопросов касательно удаленного рассмотрения дела можно обратиться по телефону Якутского УФАС России 8 (4112) 500-567 и по электронной почте to14@fas.gov.ru.

В целях соблюдения процессуальных требований статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части порядка рассмотрения жалоб **Сторонам** посредством электронной почты необходимо направить в антимонопольный орган **документы, подтверждающие полномочия лиц, участвующих в рассмотрении жалобы**, а также документы и информацию, которые Стороны обязаны или вправе представить на рассмотрение жалобы. Такие документы и информация должны быть подписаны ЭЦП, за исключением случаев ее отсутствия по уважительной причине.

Заказчику на рассмотрение жалобы направить все необходимые документы **заблаговременно** до начала рассмотрения жалобы.

Обращаем Ваше внимание, что в соответствии с частью 5 статьи 19.8 КоАП РФ, непредставление или несвоевременное представление в антимонопольный орган сведений (информации), предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации, влечёт наложение административного штрафа на должностных лиц – от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей, на юридических лиц – от пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей.

Информация по рассмотрению указанной жалобы размещена на сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) <http://sakha.fas.gov.ru>.

Заместитель руководителя

Управления
