

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы №014/10/18.1-3538/2019

г. Якутск
года

резольютивная часть оглашена «25» декабря 2019

года

изготовлено в полном объеме «27» декабря 2019

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:

<...> – заместитель руководителя, начальник отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председатель Комиссии;

<...> – главный государственный инспектор отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), член Комиссии;

<...> – ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), член Комиссии;

От <...> поступило ходатайство о рассмотрении жалобы в его отсутствие;

От Администрации МО «Поселок Усть-Нера» Оймяконского улуса (района) Республики Саха (Якутия) представитель не явился, надлежащим образом уведомлены;

Рассмотрев жалобу <...> на действия организатора торгов Администрацию МО «Поселок Усть-Нера» Оймяконского улуса (района) Республики Саха (Якутия) при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка

У С Т А Н О В И Л А:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) 16 декабря 2019 года поступила жалоба <...> на действия организатора торгов Администрацию МО «Поселок Усть-Нера» Оймяконского улуса (района) Республики Саха (Якутия) при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, кадастровый номер <...> :22:050002:1933 (извещение № 181119/8822613/01 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов: torgi.gov.ru).

Заявитель в жалобе указывает на следующее:

Считаю что Администрация муниципального образования «Посёлок Усть-Нера» Оймяконского улуса (района) Республики Саха (Якутия) (Организатор аукциона) в Извещении о проведении торгов № 181119/8822613/01 (лот № 1), опубликованном на официальном сайте www.torgi.gov.ru 18.11.2019 г., на право аренды земельного участка кадастровый номер <...> :22:050002:1933, площадью 623,00 кв.м., расположенного по адресу: РС (Я), Оймяконский улус (район), пос. Усть-Нера, ул. Ключевая, нарушает установленные нормативно-правовыми актами РФ порядок и организацию проведения аукциона по следующим основаниям:

1. Указаны не все сведения, предусмотренные подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации:

- об ограничениях прав на земельный участок;
- о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта (объектов) капитального строительства;
- о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта (объектов) капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих;
- максимальную нагрузку и сроки подключения объекта (объектов) капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- о сроке действия технических условий;
- о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликован извещения.

2. Земельный участок с кадастровым номером 14:22:050002:1933 не может быть предметом Аукциона на основании пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации:

- в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;
- в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды

земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;

- (пункт 18 части 8 статьи 39.11)

Согласно сведениям, представленным представителями Организатора аукциона технические условия подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения) отсутствуют.

В соответствии с ч. 9 статьей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, плодящимися в: государственной или муниципальной собственности, не позднее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании предоставления такого земельного участка предоставляют заинтересованным лицам технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий и информацию о плате за подключение (технологическое присоединение). Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, в течение четырнадцати дней со дня поступления заявления о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка направляют в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении указанных технических: условий, информации о сроке их действия и плате за подключение (технологическое присоединение).

3. Организатор аукциона ненадлежащим образом исполнил обязанность в выставлении границ земельного участка с кадастровым номером 14:22:050002:1933 и знает, что происходит наложение земельного участка на расширенную проезжую часть по ул. Ключевая возле центральных ворот на производственную базу ООО «Восток». (кадастровый номер земельного участка 14:22:050002:789) с местом для разворота большегрузного транспорта в том числе и с прицепом, и не считается с тем, что как минимум с 1990 года это территория/земельный участок общего пользования для неограниченного круга лиц.

Земли (земельные участки) общего пользования - это земли и участки, которые

заняты площадями, улицами, проездами, автодорогами, набережными, парками, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами (п. 12 ст. 85 ЗК РФ).

Граждане могут свободно пользоваться земельными участками общего пользования, которые находятся в публичной собственности, и находиться на них без каких-либо разрешений, если они открыты для общего доступа (п. 1 ст. 262 ПС РФ). Право общего землепользования как право свободно находиться на земельных участках общего пользования (ГК РФ) неразрывно связано с правом свободного пребывания граждан в границах некоторых природных объектов, что по смыслу этого права может именоваться правом общего природопользования.

К территориям общего пользования относятся площади, улицы, проезды, набережные, - береговые полосы водных объектов, пляжи и другие объекты. Такими территориями может пользоваться неограниченный круг лиц (п. 12 ст. 1 ГрК РФ).

Согласно подпункту 18 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если он является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования.

Указанное согласуется с правовой позицией, сформулированной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.04.2011 №15248/10, согласно которой земельный участок, который относится к землям (территориям) общего пользования, не может быть выделен из земель общего пользования и предоставлен в пользование конкретному лицу.

Таким образом, организатор торгов незаконно выставил на аукцион земельный участок с кадастровым номером 14:22:050002:1933 и нарушил подпункт 9 пункта 4 статьи 39.11 ЗК РФ.

4. Считаю, что земельный участок с кадастровым номером 14:22:050002:1933 не должен был даже пройти стадию предварительного согласования схемы земельного участка, так как образование данного земельного участка нарушает пункт 4 статьи 11.9. ЗК РФ, в соответствии с которым не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости, что является также нарушением подпункта 3 пункта 16 статьи 11.10 ЗК РФ и подпункта 1 пункта 8 статьи 39.15. ЗК РФ.

Организатор знает, что земельный участок с кадастровым номером 14:22:050002:1933 перекрывает своей границей проезд на оформленные и застроенные земельные участки с кадастровыми номерами 14:22:050002:312,

14:22:050002:1718 где сейчас находится жилой дом адрес ул. Ключевая 31, теплица, баня, шлакоблочный гараж. Доступ к гаражу, а именно заезд в него автотранспорта возможен только через дорогу, проходящую свозь выставленный на аукцион земельный участок с кадастровым номером 14:22:050002:1933. При предоставлении земельного участка победителю аукциона эксплуатация данного гаража станет невозможной, гараж изначально строился более тридцати лет назад для заезда именно по данной дороге.

Кроме этого организатор аукциона желает и знает кто будет победителем аукциона и всячески старается угодить ему с целью причинения вреда жителям пгт. Усть-Нера ив первую очередь непосредственно пользователям (собственникам) других ранее оформленных земельных участков, расположенных на ул. Ключевая.

Данные действия организатора торгов нарушают мои права, как потенциального участника аукциона.

Администрация МО «Поселок Усть-Нера» Оймяконского улуса (района) Республики Саха (Якутия) 25 декабря 2019 года представила документы по торгам, в сопроводительном письме так же были представлены возражения относительно доводов жалобы.

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

Согласно части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон 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 N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции указано, что 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.

В соответствии с Распоряжением Главы Администрации МО «Поселок Усть-Нера» Оймяконского улуса (района) Республики Саха (Якутия) <...> №343 от «18» ноября 2019 года решено провести открытый аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного на территории МО «Поселок Усть-Нера», государственная собственность на который не разграничена общей площадью 623,0 кв. м, с кадастровым номером: 14:22:050002:1933, по адресу: Республика Саха (Якутия), Оймяконский улус (район), п. Усть-Нера, ул. Ключевая.

Этим же Распоряжением утверждена аукционная документация по продаже права на заключение договора аренды указанного земельного участка.

На официальном сайте для размещения информации о проведении торгов torgi.gov.ru 18 ноября 2019 года опубликовано извещение №181119/8822613/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка и опубликована его документация (далее – Аукционная документация).

Аукцион содержит один лот:

- земельный участок, расположенный на территории МО «Поселок Усть-Нера», государственная собственность на который не разграничена общей площадью 623,0 кв. м, с кадастровым номером: 14:22:050002:1933, по адресу: Республика Саха (Якутия), Оймяконский улус (район), п. Усть-Нера, ул. Ключевая;

В соответствии с извещением №181119/8822613/01 организатором торгов является Администрация муниципального образования «Поселок Усть-Нера» Оймяконского улуса (района) Республики Саха (Якутия) (678730, Республика Саха (Якутия), улус Оймяконский, пгт Усть-Нера, ул. Коммунистическая, д. 13) (далее – Организатор торгов, Администрация).

Предметом аукциона является продажа права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного на территории МО «Поселок Усть-Нера», государственная собственность на который не разграничена. Разрешенное использование земельного участка – служебные гаражи.

К извещению №181119/8822613/01 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов torgi.gov.ru приложен один документ «аукционная документация зу 623,0 кв.м уменьш.pdf».

При открытии указанного документа в формате .pdf, установлено что он

содержит 17 листов, а именно:

- Распоряжение Главы Администрации МО «Поселок Усть-Нера» Оймяконского улуса (района) Республики Саха (Якутия) А.Е. Роданича №343 от «18» ноября 2019 года с приложением, на 2 листах;
- Извещение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенного на территории МО «Поселок Усть-Нера», государственная собственность на который не разграничена (включающее приложение №1 – проект договора о задатке, приложение №2 – форма описи документов, представляемых для участия в аукционе, приложение №3 – форма заявки на участие в аукционе, приложение №4 – проект договора аренды земельного участка, расположенного на территории МО «Поселок Усть-Нера», государственная собственность на который не разграничена) на 15 листах.

Иных документов, прилагаемых к аукционной документации и извещению, на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов torgi.gov.ru не размещено.

Процедура проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности установлена главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее – ЗК РФ).

Исходя из содержания письма Администрации от 24.12.2019 №1249 рассматриваемый аукцион объявлен и проведен по инициативе заинтересованного в предоставлении земельного участка юридического лица.

Согласно части 4 статьи 39.11 ЗК РФ проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица.

В этом случае подготовка схемы расположения земельного участка, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка производится заинтересованными в предоставлении земельного участка гражданином или юридическим лицом (пункт 1 части 4 статьи 39.11 ЗК РФ).

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 3 части 4 статьи 39.11 ЗК РФ, уполномоченный орган (Администрация) проводит проверку схемы расположения земельного участка, если земельный участок предстоит

образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка, на предмет наличия или отсутствия оснований, предусмотренных пунктом 16 статьи 11.10 настоящего Кодекса и подпунктами 5 - 9, 13 - 19 пункта 8 настоящей статьи. По результатам проверки уполномоченный орган принимает и направляет заявителю в срок не более двух месяцев со дня поступления заявления об утверждении схемы расположения земельного участка решение о ее утверждении с приложением этой схемы или решения об отказе в ее утверждении при наличии хотя бы одного из указанных оснований.

Администрация в своем письме указала, что согласно генеральному плану пгт. Усть-Нера, утвержденному решением поселкового совета депутатов, рассматриваемый земельный участок расположен в функциональной зоне – «Гаражи и инженерные сооружения» и в связи с этим не является участком общего пользования и в границах земель общего пользования не расположен.

Документов, подтверждающих наложение рассматриваемого земельного участка на земли общего пользования, подателем жалобы не представлено.

Пунктом 4 части 4 статьи 39.11 ЗК РФ установлена необходимость обеспечения заинтересованным лицом выполнения кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной в соответствии с подпунктом 3 настоящего пункта схемой расположения земельного участка.

В соответствии с пунктом 3 статьи 1 Закона о государственном кадастре недвижимости государственным кадастровым учетом недвижимого имущества (далее - кадастровый учет) признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (далее - уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

Согласно Постановления Правительства РФ от 01.06.2009 N 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга

земель, геодезии и картографии, навигационного обеспечения транспортного комплекса (кроме вопросов аэронавигационного обслуживания пользователей воздушного пространства Российской Федерации), а также функции по государственной кадастровой оценке, осуществлению федерального государственного надзора в области геодезии и картографии, государственного земельного надзора, государственного надзора за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, надзора за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контроля (надзора) за деятельностью саморегулируемых организаций арбитражных управляющих.

В соответствии с пунктом 1 статьи 16 Закона о государственном кадастре недвижимости кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости, прекращением его существования либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или любых указанных в пунктах 7, 9, 11 - 21.1, 25 - 30 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона сведений об объекте недвижимости.

В соответствии с пунктом 2 статьи 23 Закона о государственном кадастре недвижимости при постановке на учет объекта недвижимости, учете изменений объекта недвижимости, учете части объекта недвижимости или снятии с учета объекта недвижимости орган кадастрового учета в случае принятия соответствующего решения об осуществлении кадастрового учета начиная с рабочего дня, следующего за днем истечения установленного частью 1 статьи 17 настоящего Федерального закона срока, обязан выдать заявителю или его представителю либо при наличии в заявлении указания о выдаче указанных в настоящей части документов через многофункциональный центр передать такие документы в многофункциональный центр для выдачи заявителю или его представителю:

1) кадастровый паспорт объекта недвижимости (при постановке на учет такого объекта недвижимости).

Согласно пункта 2.1 статьи 26 Закона о государственном кадастре недвижимости орган кадастрового учета принимает решение о приостановлении осуществления постановки на учет земельного участка также в случае, если доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому земельному участку не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута.

Таким образом, орган кадастрового учета должен принимать решение об осуществлении кадастрового учета с учетом наличия доступа (прохода или проезда от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому земельному участку.

На основании изложенного, необходимость учета прохода или проезда от

земельных участков общего пользования к образуемому или изменяемому земельному участку возложена на орган кадастрового учета, а не на Организатора торгов.

Пунктом 8 части 4 статьи 39.11 ЗК РФ установлена необходимость получения технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона, за исключением случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона в соответствии с подпунктами 1, 5 - 19 пункта 8 настоящей статьи.

Частью 19 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 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 технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории).

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 ЗК РФ виды разрешенного использования

земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным Федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков (далее – Классификатор видов разрешенного использования земельных участков), в соответствии с которым установлены наименования видов разрешенного использования земельного участка, их описание и код (числовое обозначение).

Согласно извещению о проведении аукциона разрешенное использование земельного участка – служебные гаражи.

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков служебные гаражи относятся к коду 4.9 и включают в себя размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.

С учетом того, что вид разрешенного использования рассматриваемого земельного участка (служебные гаражи) предусматривает строительство зданий и/или сооружений, в извещении о проведении рассматриваемого аукциона должны быть указаны все сведения, предусмотренные пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 (ред. от 19.06.2017) (далее – Правила подключения к сетям инженерно-технического обеспечения) "сети инженерно-технического обеспечения" - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепловодоснабжения и водоотведения.

Согласно пункту 9 Правил подключения к сетям инженерно-технического обеспечения организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения указанного в пункте 8 настоящих Правил запроса определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В случае отсутствия возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, предоставляет мотивированный отказ в выдаче таких условий.

При этом данное обстоятельство не является препятствием для проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Положение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ в части требований об указании в извещении о проведении аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не обозначает необходимости наличия таких условий для подключения, но является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка.

Таким образом, заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного, организатор торгов обязан указывать сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение) либо мотивированное заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в извещении о проведении аукциона.

Согласно части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Вместе с тем, Комиссия Якутского УФАС России, изучив извещение №181119/8822613/01 и приложенные к нему документы, установила, что в нем отсутствуют сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение.

Согласно подпункту 3 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 в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Согласно подпункту 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 отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

На основании изложенного, Организатором торгов нарушены требования подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, выразившиеся в отсутствии сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в извещении о проведении аукциона.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие)

организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В соответствии с частью 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, со дня направления уведомления закупка приостанавливается до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

Уведомление о поступлении жалобы № 014/10/18.1-3538/2019 и о приостановлении закупки до рассмотрения жалобы по существу было направлено по электронному адресу Администрации МО «Поселок Усть-Нера» Оймяконского улуса (района) Республики Саха (Якутия) - admunera@mail.ru 18 декабря 2019 года, о чем свидетельствует распечатка с электронной почты.

25 декабря 2019 года Администрация представила в адрес Якутского УФАС России письмо о направлении запрашиваемых документов, что свидетельствует о получении и ознакомлении с уведомлением.

Вместе с тем, в нарушение требований части 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Администрация не приостановила проведение аукциона и рассмотрела заявки на участие в аукционе, результаты рассмотрения оформлены в протоколе №9 от 23.12.2019.

На основании изложенного, Комиссия Якутского УФАС России по рассмотрению жалобы №014/10/18.1-3538/2019 установила, что Организатор торгов Администрация МО «Поселок Усть-Нера» Оймяконского улуса (района) Республики Саха (Якутия) при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, кадастровый номер <...> :22:050002:1933 (извещение № 181119/8822613/01 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов: forgi.gov.ru) не разместил сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в извещении о проведении аукциона в нарушение требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, не приостановил проведение аукциона и рассмотрел заявки на участие в аукционе в нарушение требований части 18

статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу о том, что указанные действия Администрации МО «Поселок Усть-Нера» Оймяконского улуса (района) Республики Саха (Якутия) нарушили процедуру проведения торгов, порядок проведения которых установлен Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

Согласно части 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 Федерального закона.

С учетом того, что Организатором торгов допущены нарушения требований ЗК РФ, при которых само проведение аукциона является недопустимым, и в связи с тем, что в нарушение требований части 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Администрация не приостановила проведение торгов, Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу о необходимости выдачи обязательного для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Якутского УФАС России по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров,

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов Администрацию МО «Поселок Усть-Нера» Оймяконского улуса (района) Республики Саха (Якутия) (ОГРН 1061420000058, ИНН 1420041192, 678730 Республика Саха (Якутия), Оймяконский улус, пгт Усть-Нера, ул. Коммунистическая, д. 13) при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, кадастровый номер <...> :22:050002:1933 (извещение № 181119/8822613/01 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов: torgi.gov.ru) – обоснованной;
2. Выдать Администрации МО «Поселок Усть-Нера» Оймяконского улуса (района) Республики Саха (Якутия) обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение

нарушений порядка организации и проведения торгов;

3. Материалы настоящей жалобы передать должностному лицу Якутского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренному 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.