

УВЕДОМЛЕНИЕ

о поступлении жалобы № 014/10/18.1-1518/2023 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 13 октября 2023 года поступила жалоба ***. (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Окружной администрации города Якутска (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Сенокосшение», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, о. Ого-Уцуохтаах (извещение: 22000010820000000200 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 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.

05 сентября 2023 года организатором торгов опубликовано Извещение № 319 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка без права капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Сенокосшение», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, о. Ого-Уцуохтаах» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <https://yakutskcity.ru/administration/torgi/146153> а также на электронной торговой площадке РТС-Тендер <https://www.rts-tender.ru> с присвоением номера процедуры 22000010820000000200.

При проведении указанных торгов нарушены установленные законодательством обязательные требования.

Нарушение порядка размещения информации о проведении конкурентной

процедуры посредством не опубликования в составе 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 фактическом покрытии водой и занятием водным объектом озеро части территории земельного участка с югозападной стороны.

Указанный факт являются существенными для заключения договора аренды, вместе с тем, никаких сведений о нем аукционная документация не содержит.

Отсутствие исчерпывающих сведений о предмете аукциона является прямым нарушением установленных законодательством требований, а также ставит участников конкурентной процедуры в неравные условия.

В силу части 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции целью законодательства является обеспечение единства экономического пространства.

Участник конкурентной процедуры независимо от фактического местонахождения должен иметь возможность получить полные и исчерпывающие сведения о предмете торгов из аукционной документации, ознакомиться со всеми особенностями и состоянием участка.

Только полное указание всех фактических сведений о предмете торгов в аукционной документации создаёт равные условия для участников, фактически находящихся в других населенных пунктах и лишенных возможности лично осмотреть земельный участок.

Отсутствие в аукционной документации сведений о нахождении под водой территории земельного участка и занятием водным объектом озеро лишало возможности потенциальных участников торгов, находящихся в других муниципальных образованиях, получить исчерпывающую информацию о предмете торгов и принять решение.

Фактически в рассматриваемом случае чтобы узнать реальное положение дел на земельном участке требовалось лично прибыть и произвести осмотр территории.

Кроме того, на основании подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации аукционная документация в обязательном порядке должна содержать сведения о разрешенном использовании земельного участка.

В силу пункта 1 статьи 611 Гражданского кодекса Российской Федерации арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем назначению имущества.

При этом, в соответствии с пунктом 1 статьи 612 Гражданского кодекса Российской Федерации арендодатель отвечает за недостатки сдаваемого в аренду имущества, препятствующие пользованию им.

Таким образом, выставленный на торги земельный участок должен быть пригоден к использованию в соответствии с разрешенным видом использования.

Согласно документации об электронном аукционе являющийся предметом торгов земельный участок имеет разрешенный вид использования «Сенокосшение».

Вместе с тем, в связи с тем, что фактически часть территории земельного участка занята водами водного объекта озеро использовать его по целевому назначению не представляется возможным, поскольку под водой сено не растет и заготавливать его там не представляется возможным.

В соответствии с пунктом 4 статьи 1 Водного кодекса Российской Федерации водный объект - природный или искусственный водоем, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод.

На основании части 6 статьи 6 Водного кодекса Российской Федерации полоса земли вдоль береговой линии водного объекта является береговой полосой и предназначена для общего пользования, ширина береговой полосы водных объектов составляет двадцать метров.

Часть 8 статьи 6 Водного кодекса Российской Федерации предусматривает, что каждый гражданин вправе пользоваться береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них.

Как следует из пункта 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пункта 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации под территориями общего пользования понимаются территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

Фактически на территории земельного участка, являющегося предметом аукциона, располагается водный объект озеро, также на территории земельного участка находится береговая полоса общего пользования.

Заключение договора аренды в отношении указанного земельного участка предоставляет арендатору право огородить указанную территорию и тем самым перекрыть доступ к территории общего пользования.

Согласно сформировавшейся правоприменительной и судебной практики подобное ограничение недопустимо.

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 05.10.2023, 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 № 319 от 05 сентября 2023 года о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка без права капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Сенокосение», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, о. Ого-Уцуохтаах» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <https://yakutskcity.ru/administration/torgi/146153> а также на электронной торговой площадке РТС-Тендер <https://www.rts-tender.ru> с присвоением номера процедуры 22000010820000000200».

ОКРУЖНОЙ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА 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 18 октября 2023 года** направить на электронный адрес to14@fas.gov.ru (продублировать на почту to14-***@fas.gov.ru):

1. письменное мотивированное нормами права возражение относительно **ДОВОДА** заявителя;
2. доказательства в обоснование возражений;
3. аукционную документацию в отсканированном/электронном виде;
4. извещение о проведении аукциона в отсканированном/электронном виде;
5. заключен ли договор, на момент поступления жалобы;
6. выписку из ЕГРН на земельный участок;
7. иные документы и сведения, имеющие значение по указанным выше обстоятельствам.

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.

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 № 014/10/18.1-1518/2023 по существу состоится **20 октября 2023 г. в 11 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/8147574617> 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>.

Врио руководителя

Управления ***