

ООО «Сибтрансстрой»
677008, Республика Саха (Якутия), г. Якутск,
Хатын-Юряхское шоссе, дом 19
sts.sakha@mail.ru

ООО «РТС-Тендер»
121151, г. Москва, наб. Тараса Шевченко, д. 23А,
25 этаж, помещение 1
KO@rts-tender.ru

МКУ «Комитет по управлению муниципальным
имуществом» МО «Чурапчинский улус (район)»
678670, Республика Саха (Якутия),
Чурапчинский улус, с. Чурапча, ул. П.П.
Пинигина, дом 21
kumichurap@mail.ru

Решение по результатам
рассмотрения жалобы №014/01/18.1-
497/2024

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:

... – руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председатель Комиссии;

... – главного государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), член Комиссии;

... – главного специалист-эксперта отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), член Комиссии;

При участии посредством видеоконференцсвязи:

От организатора торгов МКУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом» муниципального района «Чурапчинский улус» - заместитель председателя Ч. согласно Устава, инженер по учету земель И.;

От заявителя ООО «Сибтрансстрой» - представитель Б. по доверенности №33 от 10.04.2024 г.

От частного аукциона ООО «Сахастройгрупп» - представитель Е. по доверенности №14АА 1848651 от 10.08.2022 г., С. по доверенности №14АА 2065399 от 18.04.2024 г.

Рассмотрев жалобу ООО «Сибтрансстрой» в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), поступившую 10 апреля 2024 года на действия (бездействие) организатора торгов МКУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом» муниципального района «Чурапчинский улус» при проведении торгов по извещению №21000025140000000036 на официальном сайте Российской Федерации ГИС Торги www.forgi.gov.ru аукцион на право заключение договора аренды земельного участка с правом капитального строительства, с видом

разрешенного использования «учреждение образования», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), у. Чурапчинский, с Чурапча, ул. Октябрьская,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) (далее – Управление) поступила 10 апреля 2024 года жалоба ООО «Сибтрансстрой» на действия (бездействие) организатора торгов МКУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом» муниципального района «Чурапчинский улус» при проведении торгов по извещению №21000025140000000036 на официальном сайте Российской Федерации ГИС Торги www.torgi.gov.ru аукцион на право заключение договора аренды земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования «учреждение образования», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), у. Чурапчинский, с Чурапча, ул. Октябрьская.

Заявитель в своей жалобе указывает следующее:

29 февраля 2024 года организатором торгов опубликовано Извещение о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования «учреждение образования», расположенного по адресу:

Республика Саха (Якутия), у. Чурапчинский, с Чурапча, ул. Октябрьская в информационнотелекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <https://torgi.gov.ru/new/public/notices/view/21000025140000000036> а также на электронной торговой площадке РТС-Тендер <https://www.rts-tender.ru> с присвоением номера процедуры 21000025140000000036.

При проведении указанных торгов нарушены установленные законодательством обязательные требования:

1. Нарушение порядка размещения информации о проведении конкурентной процедуры посредством неопубликования в составе аукционной документации сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Порядок подготовки, организации и проведения аукционов на право заключения договора аренды земельного участка установлен статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации аукционная документация в обязательном порядке должна содержать сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженернотехнического обеспечения.

Согласно подпункту 4 пункта 3 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации одним из этапов, предшествующих проведению аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, связанных со строительством зданий, сооружений является получение организатором торгов технических условий подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Частью 1 статьи 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации к сетям инженерно-технического обеспечения отнесены, в том числе, сети водоснабжения. Правила подключения (технологического присоединения) объектов капитального

строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 № 2130, подразделяют водоснабжение на горячее и холодное.

Учитывая, что вид разрешенного использования участка указан как «учреждение образования», соответственно для нормального функционирования учреждения образования необходимо подключение водоснабжения и водоотведения.

В нарушение вышеуказанных требований законодательства организатором торгов не опубликованы в составе аукционной документации сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение.

Подтверждением данного факта является содержание пункта 26 Извещения:

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключение отсутствуют.

Препятствующих исполнению организатором торгов обязанности по согласованию возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не имелось, поскольку в соответствии с частью 7.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может быть запрошена органом местного самоуправления; при поступлении правообладателю сети инженерно-технического обеспечения соответствующего запроса в составе данной информации определяется в том числе срок, в течение которого правообладатель земельного участка может обратиться к правообладателю сети инженерно-технического обеспечения в целях заключения договора о подключении (технологическом присоединении), предусматривающего предоставление ему нагрузки в пределах максимальной нагрузки в возможных точках подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, указанной в информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлен прямой запрет на включение земельного участка в предмет аукциона если в отношении него отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Непроведение организатором торгов процедуры согласования подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и отсутствие соответствующих сведений в составе аукционной документации не только является прямым нарушением законодательства но и приводит к сокращению круга потенциальных участников торгов поскольку не каждый субъект хозяйственной деятельности имеет возможность самостоятельно провести эту длительную и финансово затратную процедуру, что в свою очередь исключает из проведения электронного аукциона ряд потенциальных участников.

Рассматриваемый земельный участок в силу требований закона недопустимо выставлять на торги по причине отсутствия согласования подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям

инженерно-технического обеспечения.

2. Отсутствие в аукционной документации существенных условий, ведущих к фактической невозможности использования земельного участка для целей, указанных в документации закупки 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 пункту 1 статьи 141.2 Гражданского кодекса Российской Федерации земельным участком признается часть поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом.

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.

Кроме того, согласно подпунктам 12, 13, 14 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации аукционная документация в обязательном порядке должна содержать сведения о строениях на земельном участке и порядке их сноса.

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 «Учреждение образования» и предусматривает право на возведение объектов капитального строительства. Вместе с тем, фактически на земельном участке находятся следующие объекты недвижимости:

- незавершенный строительством объект - арочный гараж;
- функционирующая теплотрасса, являющаяся по умолчанию линейным объектом, находящимся в собственности у неустановленного третьего лица;
- летний водопровод.

Выставление на торги земельного участка с находящимися на нем объектами капитального строительства не только является прямым нарушением законодательства, но и ставит участников конкурентной процедуры в неравное положение, поскольку не каждый субъект хозяйственной деятельности имеет возможность произвести демонтаж указанных конструкций с учетом интересов их собственников.

Таким образом, с учетом невозможности строительства зданий непосредственно на территории земельного участка фактическое его использование в соответствии с указанным в аукционной документации видом разрешенного использования для строительства здания «Учреждение образования» невозможно.

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 расположенных на территории участка лишало возможности потенциальных участников торгов, находящихся в других муниципальных образованиях, получить исчерпывающую информацию о предмете торгов и принять решение.

Фактически в рассматриваемом случае победитель аукциона должен был понести дополнительные расходы для приведения его в соответствие с требованиями земельных участков, используемых для строительства учреждений образования путем сноса/переноса расположенных на нем объектов недвижимости а также самостоятельного получения технических условий, что явно не рассматривалось при расчете начальной цены закупки, а следовательно - является нарушением прав участников.

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 05.04.2024 г., в связи с чем, срок на обжалование соблюден.

На основании изложенного, руководствуясь частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

ПРОСИМ:

Признать настоящую жалобу обоснованной и выдать организатору торгов предписание об аннулировании результатов торгов - Извещение от 29 февраля 2024 года № 2 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования «учреждение образования», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), у. Чурапчинский, с Чурапча, ул. Октябрьская в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <https://torgi.gov.ru/new/public/notices/view/21000025140000000036> а также на электронной торговой площадке РТС-Тендер <https://www.rts-tender.ru> с присвоением номера процедуры 21000025140000000036.

Представитель по доверенности Б..

В соответствии с Уведомлением от 15.04.2024 г. №ИЛ/1930/24 Якутским УФАС России жалоба принята к рассмотрению, жалобе присвоен номер №014/01/18.1-497/2024, жалоба назначена к рассмотрению на 19 апреля 2024 года с возможностью использования видеоконференцсвязи по ссылке <https://fas1.tconf.rt.ru/c/1036358313>.

От организатора торгов в лице МКУ "Комитет по управлению муниципальным имуществом" МО "Чурапчинский улус (район)" 17.04.2024 г. поступили возражения на доводы жалобы.

Комиссией по рассмотрению жалобы принято решение о продлении срока для принятия решения по жалобе №014/01/18.1-497/2024 до 25.01.2024 для ознакомления с поступившими пояснениями.

19.04.2024 г. Комиссия по рассмотрению жалобы, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении, изучив имеющиеся доказательства и материалы жалобы, приходит

к следующим выводам.

В ГИС Торги torgi.gov.ru размещено извещение: 21000025140000000036 Предмет торгов (наименование лота): Земельный участок для размещения гаражей для собственных нужд;

Описание лота: Право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), Хангаласский у, г. Покровск, ул Подгорная, с видом разрешенного использования: размещение гаражей для собственных нужд, площадью 8768 кв.м. с кадастровым номером 14:32:170101:2394;

Извещение на электронной площадке (ссылка);

Сведения о предыдущих извещениях (сообщениях);

Субъект местонахождения имущества: Республика Саха (Якутия);

Местонахождение имущества: Респ Саха /Якутия/, м.р-н Хангаласский, г.п. город Покровск, г. Покровск, ул Подгорная;

Категория объекта: Земли населенных пунктов;

Форма собственности: Муниципальная собственность;

Размер взимаемой с победителя аукциона или иных лиц, с которыми заключается договор, платы оператору электронной площадки (размер устанавливается в соответствии с постановлением Правительства РФ от 10.05.2018 № 564)

Срок заключения договора: 10 дней ;

Вид договора: договор аренды земельного участка;

Срок аренды: 5;

Льгота по арендной плате - ;

Права на земельный участок: аренда;

Ограничения прав на земельный участок: в соответствии аукционной документации (извещении);

Максимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости) в соответствии аукционной документации (извещении в приложении);

Минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости): в соответствии аукционной документации (извещении в приложении);

Возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения): в соответствии аукционной документации (извещении в приложении);

Информация об обязательствах по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного

строительства, которые расположены на земельном участке - ;

Информация об обязательствах по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке - ;

Начальная цена: 187 163,48 ;

НДС: Без учета НДС;

Шаг аукциона: 3 743,26 (2,00 %);

Размер задатка: 37 432,69 (20,00 %).

1. В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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 подпункту 4 пункта 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: 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.

Частью 1 статьи 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации к сетям инженерно-технического обеспечения отнесены, в том числе, сети водоснабжения. Правила подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 №2130, подразделяют водоснабжение на горячее и холодное.

Заявитель указывает, что учитывая, что вид разрешенного использования участка указан как «учреждение образования», соответственно для нормального функционирования учреждения образования необходимо подключение водоснабжения и водоотведения.

Установлено, что согласно извещению пункту 26: Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключение отсутствуют, за исключением сведений о технических условиях подключения к сетям газоснабжения и электроснабжения, сведения о которых имеются на странице Извещения в ГИС Торги, о чем также указывает Организатор торгов в своих пояснениях.

Между тем образом Организатором торгов не соблюдены требования подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в части размещения сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения) в полном объеме.

Довод заявителя является обоснованным.

2. В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ аукционная документация в обязательном порядке должна содержать сведения о предмете аукциона, то есть о земельном участке.

Также в соответствии с пунктом подпунктами 12, 13, 14 части 21 ст. 39.11 ЗК РФ

извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;
- об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;
- об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

Заявитель указывает, что фактически на земельном участке находятся следующие объекты недвижимости:

- незавершенный строительством объект — арочный гараж;
- функционирующая теплотрасса, являющаяся линейным объектом, находящимся в собственности у неустановленного третьего лица;
- летний водопровод.

Также согласно фото земельного участка размещенного на странице Извещения следует, что на земельном участке размещены указанные объекты недвижимости, между тем Извещение не содержит сведений об указанных объектах недвижимости и обременениях связанных с ними.

Организатор торгов в своих пояснениях указывает, что по сведениям из выписки ЕГРН кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости отсутствуют.

Организатор торгов указывает, что фактически находящиеся объекты недвижимости на земельном участке в дальнейшем с согласованием с МР «Чурапчинского улуса» будут снесены и демонтированы.

Между тем отсутствие сведений об указанных объектах при их фактическом нахождении на земельном участке, выставленном на торги вводит участников аукциона в заблуждение и нарушает положения подпункта 12, 13, 14 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Довод заявителя является обоснованным.

Согласно письму от 19.04.2024 г. №117 от МКУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом» муниципального района «Чурапчинский улус» указывает, что подписана бумажная версия договора аренды №21-НП-24 от 15.04.2024 г. заключенного по результатам электронного аукциона №21000025140000000036, а так же сообщает, что по состоянию на 19 апреля 2024 г. договор на электронной площадке РТС Тендер (ЭТП) не подписан.

В соответствии с частью 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 Закона.

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 ООО «Сибтрансстрой» (ИНН 1435237582) в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), поступившую 10 апреля 2024 года на действия (бездействие) организатора торгов МКУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом» муниципального района «Чурапчинский улус» (ИНН 1430008275) при проведении торгов по извещению №21000025140000000036 на официальном сайте Российской Федерации ГИС Торги www.torgi.gov.ru аукцион на право заключение договора аренды земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования «учреждение образования», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), у. Чурапчинский, с Чурапча, ул.

Октябрьская — обоснованной;

2. Признать организатора торгов - МКУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом» муниципального района «Чурапчинский улус» нарушившим требования подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ и подпункта 12, 13, 14 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ;

3. Выдать организатору торгов обязательное для исполнения предписание;

4. Передать материалы рассмотрения жалобы должностному лицу Якутского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена 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.