

РЕШЕНИЕ №086/10/18.1-1079/2023

Резолютивная часть решения оглашена 19.07.2023г. г. Ханты-Мансийск

Решение изготовлено в полном объеме 21.07.2023г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), действующая на основании Приказа №75/23 от 24.04.2023 в составе:

Председатель комиссии:

–

Члены комиссии:

–

–

в отсутствии на заседании комиссии представителя заявителя "–", надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения жалобы,

в отсутствии на заседании комиссии представителя Организатора торгов - Администрации городского поселения Пионерский, надлежащим образом уведомленной о месте и времени рассмотрения жалобы,

рассмотрев жалобу "–" (вх.№6635-ЭП/23 от 04.07.2023),

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее - Ханты-Мансийское УФАС России) поступила жалоба "–" (далее - Заявитель) вх.№6635-ЭП/23 от 04.07.2023 на действия Администрации городского поселения Пионерский (далее - Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов общей площадью 2202 кв. метра, с кадастровым номером 86:09:0301001:3938, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Советский район, пгт.Пионерский, ул.Коммунистическая, 11, вид разрешенного использования - блокированная жилая застройка, извещение №22000013420000000011, лот №1 (далее – аукцион).

Как следует из содержания жалобы Заявителя, на земельном участке являющемся предметом аукциона размещены здания и строения, о которых Организатор торгов в аукционной документации не сообщает. Данное обстоятельство по мнению Заявителя прямо запрещает использовать указанный участок в качестве предмета аукциона.

Также из жалобы следует, что Организатором торгов в нарушение пункта 1 статьи 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) в извещение и аукционной документации не указана информация о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям связи.

Кроме того, Заявитель указал на то, что извещение и аукционная документация не содержит информации обо всех возможных видах разрешенного использования земельного участка.

На основании вышеуказанного Заявитель просит признать торги недействительными и аннулировать аукцион.

В соответствии с уведомлением Ханты-Мансийского УФАС России о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (от 05.07.2023 №РВ/4682/23) рассмотрение жалобы назначено на 12.07.2023.

Организатор торгов представил письменные возражения (вх.№6860-ЭП/23 от 10.07.2023) на жалобу Заявителя, согласно которым считает, что оснований для признания торгов недействительными не имеется, жалоба является необоснованной.

12.07.2023 уведомлением о продлении срока рассмотрения жалобы №РВ/4891/23, срок рассмотрения жалобы продлен, в соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции у Организатора торгов запрошены необходимые дополнительные пояснения (документы), рассмотрение жалобы назначено на 19.07.2023.

Изучив имеющиеся материалы дела, представленные доказательства, заслушав представителя сторон, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает, в том числе жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные

интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции определено, что в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

Согласно статьям 39.3, 39.6 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

В соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 ЗК РФ 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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В пункте 20 статьи 39.11 ЗК РФ указано, что организатор торгов также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Согласно постановлению Администрации городского поселения Пионерский от 19.05.2023 №173 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена» принято решение о проведении аукциона на право заключения сроком на 3 года договора аренды земельного участка с кадастровым номером 86:09:0301001:3938, площадью 2202 кв.м., расположенного по адресу: ХМАО-Югра, Советский район, пгт.Пионерский, ул.Коммунистическая, 11, вид разрешенного использования: «блокированная жилая застройка» (код 2.3).

В соответствии с пунктом 1 постановления Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 №909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» информация о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности размещается на

официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт).

22.05.2023 на официальном сайте Организатором торгов опубликовано извещение №22000013420000000011 о проведении аукциона.

Место приема заявок и проведения аукциона: электронная площадка – универсальная торговая платформа АО «Сбербанк – АСТ» <http://utp.sberbank-ast.ru> (торговая секция «Приватизация, аренда и продажа прав»), подача заявок осуществляется с 24.05.2023 06:00 по 18.06.2023 23:55. Проведение аукциона назначено на 23.06.2023 в 10:00.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукциона от 19.06.2023 на участие в аукционе поступило три заявки: "---" (дата и время подачи заявки 29.05.2023 в 13:03, заявка №6700), "---" (дата и время подачи заявки 16.06.2023 в 15:59, заявка №5636), "---" (дата и время подачи заявки 16.06.2023 в 18:31, заявка №5636).

В соответствии с указанным протоколом все претенденты подавшие заявки на участие в аукционе признаны участниками аукциона.

Согласно протоколу о результатах аукциона от 23.06.2023 победителем аукциона признан "---".

Пунктом 9 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ определено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок с кадастровым номером 86:09:0301001:3938) данные о кадастровых номерах расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости отсутствуют.

Кроме того, Организатором торгов представлен акт осмотра земельного участка с кадастровым номером 86:09:0301001:3938 из которого следует, что земельный участок свободен от строений, сооружений.

Таким образом, довод Заявителя о наличии на спорном земельном участке строений, сооружений, является необоснованным.

Как было указано ранее, из доводов жалобы Заявителя следует, что Организатором торгов в нарушение пункта 1 статьи 52.1 ГрК РФ в извещение и

аукционной документации не указана информация о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям связи.

Пунктом 4 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ определено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Как следует из извещения аукциона раздел «Информация о подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» сети теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения в соответствии с техническими условиями от 05.05.2023 №87/23, предоставленными МУП «СТВК» (прилагается отдельным файлом); сети газоснабжения в соответствии с техническими условиями подключения от 05.05.2023 №ГХЗ-И/53/23, предоставленными АО «Газпром газораспределение Север» (прилагается отдельным файлом).

Также из представленных в ходе рассмотрения жалобы пояснений Организатора торгов следует, что требования к содержанию извещения о проведении аукциона по продаже либо на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ, которым исключен порядок предоставления техникой условий подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 52.1 ГрК РФ подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не применяется в случаях технологического присоединения объектов электроэнергетики к электрическим сетям.

Условия подключения (технологического присоединения) к электрическим сетям определены Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 №861. Имеется информация по технологическому присоединению от лица, владеющего соответствующей сетью на праве собственности на территории Советского

района Ханты-Мансийского автономного округ-Югры АО «ЮРЭСК» №703 от 10.10.2014.

Из пояснений Организатора торгов следует, что в г.п.Пионерский отсутствует автоматическая телефонная станция и основным видом использования являются сети мобильной связи, которые не требуют технологического присоединения к сетям.

Также из пояснений Организатора торгов следует, что учитывая отсутствие в части 21 статьи 39.11 ЗК РФ регламентирующей нормы о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, которая бы конкретизировала виды инженерных сетей, обязательные для включения в извещение о проведении аукциона Администрацией г.п.Пионерский размещена информация только о доступных сетях, а именно, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения в соответствии с техническими условиями от 05.05.2023 №87/23, предоставленными МУП «СТВК», и сетях газоснабжения в соответствии с техническими условиями подключения от 05.05.2023 №ГХЗИ/53/23, предоставленными АО «Газпром газораспределение Север».

Из анализа собранных в ходе рассмотрения информации и документов, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России приходит к выводу о том, что Организатором торгов размещена вся необходимая информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, довод Заявителя в указанной части является необоснованным.

В своей жалобе Заявитель также указал на то, что извещение и аукционная документация не содержит информации обо всех возможных видах разрешенного использования земельного участка.

Из анализа извещения установлено, что извещение содержит следующую информацию:

«Сведения о Предмете аукциона» лот №1 - земельный участок из земель населенных пунктов общей площадью 2202 кв. метра, с кадастровым номером 86:09:0301001:3938, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Советский район, пгт.Пионерский, ул. Коммунистическая, 11, вид разрешенного использования - блокированная жилая застройка (код.2.3).

Земельный участок находится в распоряжении органов местного самоуправления. На момент организации аукциона земельный участок не заложен, не арестован, не передан в аренду или постоянное (бессрочное) пользование.

«Допустимые параметры разрешенного строительства объекта» - территориальная зона - Ж (Зона застройки жилыми домами), строительство осуществлять в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования городское поселение Пионерский, утвержденными постановлением Администрации городского поселения Пионерский от 23.12.2022 №504, Правилами землепользования и застройки городского поселения Пионерский, утвержденными постановлением

Администрации городского поселения Пионерский от 19.07.2022 №289.

Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - 200/600 кв. м на 1 блок.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений объекта -

5 м от красной линии дороги;

3 м от красной линии проезда;

Минимальное расстояние от границы земельного участка до основного строения:

со стороны земельных участков смежных блок-секций - 0 м;

со стороны иных смежных земельных участков - 3 м.

Предельное количество этажей или предельной высоты зданий, строений — 3.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного - 50%.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации отсутствуют.

Требования к внешнему оформлению фасадов установлены Правилами благоустройства г.п.Пионерский.

В условиях нового строительства, реконструкции, капитального ремонта согласование паспорта фасада является обязательным.

Обеспечение безопасных условий проживания при эксплуатации многоквартирного жилого здания в соответствии с разделом 6 Свода Правил СП 372.1325800.2018 «Здания жилые многоквартирные. Правила эксплуатации».

Порядок оценки качества ремонтных работ при приемке многоквартирных жилых зданий после текущего ремонта в соответствии с Приложением А Свода Правил СП 372.1325800.2018 «Здания жилые многоквартирные. Правила эксплуатации».

Организатор торгов в своих пояснениях указал на то, что в силу положений подпункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о разрешенном использовании земельного участка, при этом требование о внесении сведений обо всех видах разрешенного использования отсутствует.

Согласно подпункту 5 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 не установлено разрешенное использование.

Кроме того, Организатор торгов в своих пояснениях указал, что согласно подпункту 17 статьи 39.8 ЗК РФ не допускается внесение изменений в заключенный по результатам аукциона договор аренды земельного участка в части изменения видов разрешенного использования.

Вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 86:09:0301001:3938 определен конкретно, как блокированная жилая застройка, так как в данном районе отсутствуют сети теплоснабжения, холодного водоснабжения и рекомендуется выполнить автономную систему теплоснабжения, водоснабжения. Из всех видов разрешенного использования, предусмотренных Правилами землепользования и застройки г.п.Пионерский в зоне застройки жилыми домами по данному земельному участку определена, как блокированная жилая застройка, при которой возможно осуществление автономной системы теплоснабжения, водоснабжения. Также, указание всех видов разрешенного использования земельного участка ввело бы в заблуждение потенциальных участников торгов ввиду их несоответствия сведениям, содержащимся в ЕГРН об участке.

Согласно представленной Организатором торгов Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок с кадастровым номером 86:09:0301001:3938), вид разрешенного использования: блокированная жилая застройка (код.2.3).

Таким образом, довод Заявителя в указанной части является необоснованными.

Кроме того, как установлено Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России в ходе рассмотрения жалобы, Заявителем была подана заявка на участие, а также принято участие в аукционе, следовательно, Заявитель был осведомлен о всех существенных характеристиках земельного участка, приобретаемого на аукционе. Жалобы в адрес Ханты-Мансийского УФАС России на стадии подачи заявок и до проведения аукциона ни от Заявителя ни от участников аукциона не поступало.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

решила:

Признать жалобу "----" вх.№6635-ЭП/23 от 04.07.2023 на действия Администрации городского поселения Пионерский при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов общей

площадью 2202 кв. метра, с кадастровым номером 86:09:0301001:3938,
расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Советский
район, пгт.Пионерский, ул.Коммунистическая, 11, вид разрешенного использования
- блокированная жилая застройка, извещение №22000013420000000011, лот №1,
необоснованной.

Председатель Комиссии -

Члены Комиссии: -

-

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.