

РЕШЕНИЕ №086/10/18.1-1762/2023

Резолютивная часть решения оглашена 14.11.2023 г.Ханты-Мансийск

Решение изготовлено в полном объеме 17.11.2023

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 - Департамента строительства и земельных отношений администрации Сургутского района, надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения жалобы,

рассмотрев жалобу "---" (вх.№10957-ЭП/23 от 03.11.2023),

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее - Ханты-Мансийское УФАС России) поступила жалоба "----" (далее — Заявитель) вх.№10957-ЭП/23 от 03.11.2023 на действия Департамента строительства и земельных отношений администрации Сургутского района (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 86:03:0050702:142, площадью 3 084 кв. м., местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Сургутский район, сельское

поселение Лямина, деревня Лямина, ул.Речников, условный №2, категория земель: земли населённых пунктов, территориальная зона (Ж2) – Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный), вид разрешённого использования: «под строительство многоквартирного жилого дома», извещение №21000014420000000054 (далее – аукцион).

Как следует из содержания жалобы Заявителя в извещении и аукционной документации указана противоречивая информация о целях и виде разрешенного использования земельного участка.

Так в соответствии с официальным сайтом по проведению торгов torgi.gov.ru видом указывается: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, а в соответствии с извещением о проведении аукциона: под строительство многоквартирного жилого дома.

Кроме того, Заявитель в своей жалобе указал, что Организатором торгов в извещении и аукционной документации не указана информация о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе сетям газоснабжения и сетям связи.

Также согласно доводам изложенным в жалобе Заявителя извещение и аукционная документация не содержат информации обо всех возможных видах разрешенного использования земельного участка. По мнению Заявителя Организатор торгов обязан указывать информацию о всех возможных видах разрешенного использования земельного участка.

На основании вышеуказанного Заявитель просит признать результаты торгов недействительными, выдать обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

В соответствии с уведомлением Ханты-Мансийского УФАС России о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (от 08.11.2023 №РВ/7888/23) рассмотрение жалобы назначено на 14.11.2023.

Организатор торгов представил письменные возражения (вх.№11271-ЭП/23 от 13.11.2023) на жалобу Заявителя, согласно которым считает, что оснований для признания торгов недействительными не имеется, жалоба является необоснованной.

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 Сургутского района от 15.09.2023 №2480 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме» принято решение о проведении аукциона в электронной форме, на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 86:03:0050702:142, площадью 3084 кв.м., расположенного по адресу: ХМАО-Югра, Сургутский район, сп.Лямина, д.Лямина, ул.Речников, условный №2, категория земель: земли населенных пунктов, территориальная зона (Ж2) — зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный), вид разрешенного использования: «под строительство многоквартирного жилого дома».

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).

21.09.2023 на официальном сайте Организатором торгов опубликовано извещение №21000014420000000054 о проведении аукциона.

Проведение электронного аукциона осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39.11 и 39.12 ЗК РФ, с учетом особенностей, установленных статьей 39.13 ЗК РФ, в соответствии с регламентом торговой секции «Приватизация, аренда и продажа прав» универсальной торговой платформы АО «Сбербанк – АСТ».

Подача заявок осуществляется с 22.09.2023 09:00 (МСК +2) по 22.10.2023 22:00 (МСК +2).

Дата рассмотрения заявок 23.10.2023.

Дата и время начала проведения аукциона 25.10.2023 в 12:00 (МСК +2).

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 23.10.2023 №29 на участие в аукционе поступило 7 заявок: ООО «Стройинвестпроект» (дата и время подачи заявки 22.09.2023 в 08:26, заявка №6495), Стрельникова Е.В. (дата и время подачи заявки 18.10.2023 в 16:15, заявка №9840), "----" (дата и время подачи заявки 18.10.2023 в 16:15, заявка №9461), "----" (дата и время подачи заявки 19.10.2023 в 22:59, заявка №4373), "----" (дата и время подачи заявки 19.10.2023 в 23:01, заявка №1952), "----" (дата и время подачи заявки 22.11.2023 в 18:47, заявка №8011), "----" (дата и время подачи заявки 22.10.2023 в 19:23, заявка №4530).

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

Согласно протоколу о результатах аукциона от 25.10.2023 №31 победителем аукциона признан ООО «Стройинвестпроект».

Как следует из письменных пояснений Организатора торгов, указанный земельный участок сформирован по инициативе органа местного самоуправления (администрация Сургутского района) для предоставления посредством проведения аукциона в рамках реализации национального проекта «Жилье и городская среда», в целях создания условий для развития жилищного строительства и обеспечения населения доступным жильем.

Извещение и аукционная документация размещены на официальном сайте по проведению торгов, на официальном сайте Администрации Сургутского района, универсальной торговой платформе АО «Сбербанк-АСТ», торговая секция «Приватизация, аренда и продажа прав» (извещение №SBR012-2309210095).

Файл извещения о проведении аукциона в формате doc, проект договора аренды земельного участка в формате doc, опубликованные на официальном сайте торгов и на официальном сайте Администрации Сургутского района, электронной площадке, содержат сведения о виде разрешенного использования «под строительство многоквартирного жилого дома».

Указанный вид разрешенного использования соответствует данным в выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 08.09.2023 №КУВИ-001/2023-205526948.

Также Организатором торгов было указано о том, что при создании извещения в ГИС Торги указан вид разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» путем выбора из предлагаемых интерфейсом ГИС Торги видов разрешенного использования земельных участков.

Исходя из описания вида разрешенного использования земельных участков согласно Классификатору видов разрешенного использования (приказ Росреестра от 10.11.2020 №П/0412, зарегистрирован Минюстом России 15.12.2020, регистрационный №61482), Правил землепользования и застройки с.п.Лямина, утвержденных постановлением администрации Сургутского района от 01.11.2022 №4264-нпа п.Лямина) вид разрешенного использования земельного участка – «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» предусматривает размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный) и отличается от других видов разрешенного использования земельных участков, предусмотренных в ПЗЗ с.п.Лямина для данной территориальной зоны.

Более того, как установлено Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России извещение и аукционная документация содержит следующие сведения, позволяющие однозначно трактовать целевое использование земельного участка:

- территориальная зона, в которой расположен земельный участок – Ж.2. (зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный));
- предельные параметры разрешенного строительства, определенные для целей малоэтажной многоквартирной жилой застройки, в том числе: максимальное количество надземных этажей – 4, максимальная площадь застройки земельного участка – 925,2 кв. м., максимальная площадь объекта капитального строительства – 3 700,8 кв. м., минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений — 3 м., минимальный отступ от красной линии улиц и дорог — 5 м., минимальный отступ от красной линии проездов — 3 м., максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30;
- общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства 3 зданий, сооружений: срок строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, отвечающего условиям, обеспечивающим формирование среды жизнедеятельности, беспрепятственный доступ инвалидов и других маломобильных групп

населения к зданиям и сооружениям, безопасность эксплуатации всех помещений без необходимости последующего переустройства и приспособления – не более 29 месяцев с даты государственной регистрации договора аренды земельного участка.

Таким образом, извещение и аукционная документация содержат информацию о виде разрешенного использования земельного участка, все необходимые сведения и информацию позволяющие идентифицировать целевое назначение спорного земельного участка.

Следовательно, довод Заявителя в указанной части является необоснованным.

Как было указано ранее, из доводов жалобы Заявителя следует, что Организатором торгов не указана информация о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям газоснабжения и 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).

Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России из анализа извещения и

аукционной документации установлено, что извещение аукциона включает раздел «Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, электроснабжения» который содержит нижеследующую информацию.

Согласно письму МУП ТО «УТВиВ №1 МО Сургутский район от 23.08.2023 исх.№01-05-2814 подключение к сетям инженерно-технологического обеспечения возможно:

- водоснабжение от существующего водовода УТ 89 Ду 100 мм в точке подключения по ул. Речников;
- теплоснабжение от существующей тепловой сети УТ89 Т1, Т2 Ду 129 мм в точке подключения по ул. Речников;
- водоотведение от существующей сети канализации КК Ду 100 мм по ул. Речников.

Согласно письму МУП «СРЭС» МО Сургутский район от 28.08.2023 исх. №СРЭС-исх-627 технологическое присоединение к электрическим сетям объектов капитального строительства возможно от КТПНБ-6/0,4 кВ №7, РУ-0,4 кВ (резерв максимальной отпускаемой мощности составляет не более 120 кВт).

Также из представленных пояснений Организатора торгов следует, что д.Лямина, сп.Лямина, Сургутский район не газифицирована.

Организатор торгов в своих пояснениях также указал, что согласно генеральному плану с.п.Лямина Сургутского муниципального района Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, утвержденного решением Думы Сургутского муниципального района от 10.06.2021 №1142-нпа мероприятий по газификации территории сельского поселения Лямина на период до 2040 года не предусмотрено, программой комплексного развития коммунальной инфраструктуры городских и сельских поселений Сургутского района на период до 2040 года, утвержденной решением Думы Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 29.09.2017 №223-нпа также не предусматривается мероприятий по газоснабжению д.Лямина, сети газа на территории д.Лямина отсутствуют, равно как и правообладатель таких сетей. Полное отсутствие в д.Лямина сетей газоснабжения, равно как отсутствие такого упоминания в извещении не повлекло нарушение прав участников аукциона.

Пунктом 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов,

утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила) определено понятие «централизованные сети инженерно-технического обеспечения» как совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам.

Перечень коммунальных ресурсов, используемых для предоставления коммунальных услуг и потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме также определен пунктом 2 Правил, к числу которых сети связи не относятся.

Кроме того, согласно статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ), в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка субъектам градостроительной деятельности выдается градостроительный план земельного участка (далее - ГПЗУ).

Согласно части 7 статьи 57.3 ГрК РФ при подготовке градостроительного плана земельного участка орган местного самоуправления направляет правообладателям сетей инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) запрос о предоставлении информации, предусмотренной пунктом 15 части 3 статьи 57.3 ГрК РФ о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженернотехнического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры.

Таким образом, исходя из системного толкования действующего законодательства следует, что к сетям инженерно-технического обеспечения сети связи не относятся.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.2022 №1196 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям электросвязи» (далее – Правила подключения к сетям электросвязи) определен порядок выдачи технических условий.

Также пунктом 6 Правил подключения к сетям электросвязи к запросу о выдаче технических условий предусмотрен перечень документов, в том

числе и информация о перечне услуг связи, которые планируется получать с использованием сети электросвязи, к которой подключается объект капитального строительства.

Также согласно пояснениям Организатора торгов учитывая, что предметом аукциона является земельный участок с предельными параметрами разрешенного строительства, то информацию о перечне услуг связи, которые планируется получать с использованием сети электросвязи, к которой подключается объект капитального строительства не представляется возможным, так как их определение невозможно без проектной документации, разработанной на основании технического задания застройщика или технического заказчика.

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 технических условий подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям.

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 также является необоснованным.

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

Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России из анализа извещения и аукционной документации установлено, что извещение содержит информацию о местоположении участка, площадь, кадастровый номер, вид разрешенного использования, категория земель, территориальная зона, сведения о правах, сведения о расположенных в границах земельного участка объектах недвижимости, максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, электроснабжения, транспортная доступность земельного участка.

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.

Как установлено в ходе рассмотрения жалобы в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости земельный участок с кадастровым номером 86:03:0050702:142 имеет вид разрешённого использования: «под строительство многоквартирного жилого дома».

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 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:

1. Признать жалобу "----" вх.№10957-ЭП/23 от 03.11.2023 на действия Департамента строительства и земельных отношений администрации Сургутского района при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 86:03:0050702:142, площадью 3 084 кв. м., местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Сургутский район, сельское поселение Лямина, деревня Лямина, ул.Речников, условный №2, категория земель: земли населённых пунктов, территориальная зона (Ж2) – Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный), вид разрешённого использования: «под строительство многоквартирного жилого дома», извещение №21000014420000000054, необоснованной.

1.1. Довод Заявителя о том, что в извещении и аукционной документации указана противоречивая информация о целях и виде разрешенного

использования земельного участка, является необоснованным.

1.2. Довод Заявителя о том, что Организатором торгов в извещении и аукционной документации не указана информация о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе сетям газоснабжения и сетям связи, является необоснованным.

1.3. Довод Заявителя о том, что извещение и аукционная документация не содержат информации обо всех возможных видах разрешенного использования земельного участка, является необоснованным.

Председатель Комиссии "___"

Члены Комиссии: "___"

"___"

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