

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:

... – заместителя 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;

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

При участии посредством видеоконференцсвязи:

От организатора торгов: Окружной администрации города Якутска — А. по доверенности №2 от 09.01.2024 г.

От заявителя: И.

Рассмотрев жалобу 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 25 декабря 2023 года жалоба И. (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 видом разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Семилетка (извещение: 22000010820000000221 на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/>),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) (далее – Управление) поступила 25 декабря 2023 года жалоба И. (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 видом разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Семилетка (извещение: 22000010820000000221 на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/>).

Заявитель в своей жалобе указывал следующее:

При проведении указанных торгов нарушены установленные законодательством обязательные требования.

1. Нарушение порядка размещения информации о проведении конкурентной процедуры посредством не опубликования 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 инженерно-технического 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 водоотведения, водоснабжения, теплоснабжения.

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.

Нормативным подтверждением наличия в населенном пункте по месту нахождения земельного участка соответствующих сетей инженерно-технического обеспечения является установление уполномоченным государственным органом соответствующих тарифов:

- холодное водоснабжение - Постановление Правления Государственного комитета по ценовой политике Республики Саха (Якутия) от 07.12.2018 № 130 «Об 3 установлении тарифов на питьевую воду (питьевое водоснабжение), поставляемую АО «Водоканал» потребителям городского округа «город Якутск» Республики Саха (Якутия) на 2019 - 2023 годы»;

- горячее водоснабжение - Постановление Правления Государственного комитета по ценовой политике Республики Саха (Якутия) от 17.12.2018 № 177/1 «Об установлении тарифа на горячую воду (горячее водоснабжение) и теплоноситель, поставляемые теплоснабжающими организациями потребителям Республики Саха (Якутия) на 2019 - 2023 годы»;

- теплоснабжение - Постановление Правления Государственного комитета по ценовой политике Республики Саха (Якутия) от 14.12.2018 № 150 «Об установлении долгосрочных тарифов на тепловую энергию (мощность), поставляемую ПАО «Якутскэнерго» на 2019 — 2023 годы».

В качестве подтверждения исполнения организатором торгов обязанностей по согласованию возможного подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в составе аукционной документации опубликованы следующие документы:

- Письмом №У-3344-СТП/2 от 28.06.2023 г. АО «Сахатранснефтегаз» сообщило о возможности подключения к сетям газоснабжения от газопровода низкого давления «Уличный газопровод ул.

Семилетки (от ул. Пионерской до ул. Халтурина) литер 4» диаметр в точке подключения 250 мм,
рабочее давление 0,0018 МПа.;

- Письмом №371/1937 от 22.06.2023 г. филиал ПАО «Якутскэнерго» Якутская ТЭЦ сообщило о возможности подключения к сетям теплоснабжения;

- Письмом №45 от 07.06.2023 г. АО «Водоканал» сообщило о возможности

подключения к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения;

- Письмом №01/17/18514/23 от 31.09.2023 г. ПАО «Ростелеком» сообщило о возможности подключения к сетям электросвязи.

В нарушение требований законодательства организатором торгов не опубликованы в составе аукционной документации сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: горячего водоснабжения.

Абсолютный идентичный состав документов был опубликован в составе аукционной документации по Извещению №316 от 11 августа 2023 года. Решением УФАС по РС (Я) от 27.09.2023 по жалобе №014/10/18.1-1405/2023 указанная конкурентная процедура признана не соответствующей закону и аннулирована по предписанию антимонопольного органа.

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 5 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.

Не проведение 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, влекущих невозможность использования земельного участка в соответствии с разрешенным видом использования.

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 том, что к части территории земельного участка с кадастровым номером 14:36:104002:2527 с юго-западной стороны отсутствует доступ по причине перекрытия посторонним забором, забор заход на территории земельного участка с кадастровым номером 14:36:104002:2527 на расстояние порядка одного метра.

Указанный факт является существенным для заключения договора аренды, вместе с тем, никаких сведений о них 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 указанных сведений 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.

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 полностью всей площадью пригоден к использованию в соответствии с разрешенным видом использования.

Согласно документации об электронном аукционе являющийся предметом торгов земельный участок имеет разрешенный вид использования «Многоэтажная жилая застройка высотная застройка») и предусматривает право на возведение

объектов капитального строительства.

Вместе с тем, фактически доступ на часть территории земельного участка отсутствует по причине ограждения забором.

Таким образом, полностью использовать всю территорию рассматриваемого земельного участка в соответствии с указанным в аукционной документации видом разрешенного использования невозможно.

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 18.12.2023 , 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 от 15 ноября 2023 года № 323 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г.

Якутск, ул. Семилетка в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <https://yakutskcity.ru/administration/torgi/147122> а также на электронной торговой площадке РТСТендер <https://www.rts-tender.ru> с присвоением номера процедуры 22000010820000000221».

В соответствии с Уведомлением от 10.01.2024 г. №АК/35/24 Якутским УФАС России жалоба принята к рассмотрению, жалобе присвоен номер №014/10/18.1-4/2024, жалоба назначена к рассмотрению на 11 января 2024 года с возможностью использования видеоконференцсвязи по ссылке <https://fas1.tconf.rts.ru/c/7545862288>. От организатора торгов в лице Окружной администрации г. Якутска 11.01.2024 г. поступили возражения на доводы жалобы.

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 №22000010820000000221;

Предмет торгов (наименование лота): Аренда земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Семилетка (2 624 кв.м.).

Описание лота: Аренда земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»,

расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Семилетка (2 624 кв.м.).

Местонахождение имущества: Респ Саха /Якутия/, г.о. город Якутск, г Якутск, ул Семилетка;

Категория объекта: Земли населенных пунктов;

Форма собственности: Муниципальная собственность;

Срок заключения договора: В соответствии с аукционной документацией;

Вид договора: договор аренды земельного участка;

Срок аренды: 7 (семь) лет 4 (четыре) месяца;

Максимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости): В соответствии с аукционной документацией;

Минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости): В соответствии с аукционной документацией;

Возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения): В соответствии с аукционной документацией;

Информация об обязательствах по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке: В соответствии с аукционной документацией;

Информация об обязательствах по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке: В соответствии с аукционной документацией;

Начальная цена: 9 190 000,00

Шаг аукциона: 275 700,00 (3,00 %)

Размер задатка: 9 190 000,00 (100,00 %)

В соответствии с документацией и подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ Организатором торгов размещены следующие сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

Приложение 7. Технические условия. Письмо АО «Саханефтегазсбыт» №У-3344-СТП/2 от 28.06.2024 о подключении газопровода низкого давления.

Приложение 7.1. Технические условия. Письмо АО «Водоканал» №45 от 07.06.2023 г. на подключение к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения.

Приложение 7.2. Технические условия. Письмо ПАО «Якутскэнерго» Якутская ТЭЦ №371/1937 от 22.06.2023 г. о подключении к системе теплоснабжения.

Приложение 7.3. Технические условия № 01/17/18514/23 от 31.07.2023 г. на подключение (технологическое присоединение) к сетям электросвязи ПАО «Ростелеком» объекта капитального строительства: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) на земельном участке с кадастровым номером 14:36:104002:2527».

Приложение 7.4. Технические условия. Письмо ПАО «Якутскэнерго» №215/11694 от 08.11.2023 г. о необходимости предоставления недостающих сведений для предоставлении информации о технической возможности подключения объектов к электрическим сетям.

Заявитель указывает, что 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 водоотведения,

водоснабжения, теплоснабжения.

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 в нарушение требований законодательства организатором торгов не опубликованы в составе аукционной документации сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: горячего водоснабжения.

На основании вышеизложенного, в составе аукционной документации отсутствует актуальная/действующая информация о возможности подключения к сетям холодного водоснабжения и водоотведения. Организатором торгов не представлено в Якутское УФАС России доказательств, что Организатор торгов обладает информацией о возможности подключения рассматриваемого земельного участка к сетям горячего, холодного водоснабжения и сетям водоотведения, из чего следует сделать вывод, что в отношении данного земельного участка такая информация отсутствует, что свидетельствует о несоблюдении организатором торгов подпункта 4 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ и нарушает подпункт 4 пункта 8, подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11

ЗК РФ. Таким образом, в отношении рассматриваемого земельного участка отсутствует информация о возможности подключения к сетям горячего водоснабжения, сетям водоотведения и сетям теплоснабжения.

Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу, что в связи с отсутствием в отношении рассматриваемого земельного участка информации о возможности подключения к сетям горячего, холодного водоснабжения и сетям водоотведения данный участок не мог быть предметом рассматриваемого аукциона, что свидетельствует о нарушении организатором торгов подпункта 4 пункта 8, подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ. Довод жалобы признан обоснованным.

Отсутствие в аукционной документации существенных условий, влекущих невозможность использования земельного участка в соответствии с разрешенным видом использования.

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.

2. Заявитель указывает, что в нарушение указанных требований законодательства аукционная документация не содержит никаких сведений о том, что к части территории земельного участка с кадастровым номером 14:36:104002:2527 с юго-западной стороны отсутствует доступ по причине перекрытия посторонним забором, забор заход на территории земельного участка с кадастровым номером 14:36:104002:2527 на расстояние порядка одного метра.

В этой связи Якутское УФАС России считает необходимым отметить, что указанный забор не является объектом капитального строительства, сооружения. При заключении договора аренды в случае такой необходимости арендатор имеет право обратиться как к собственнику земельного участка по вопросу демонтажирования данного забора, так и сделать это собственными силами.

Само по себе наличие забора не может относиться к сведениям, предусмотренным подпунктом 4 пункта 21 ЗК РФ, не ограничивает права на данный земельный участок, не является его обременением, а также не является препятствием для подачи заявки на участие в аукционе.

На основании вышеизложенного, довод заявителя признан необоснованными. Таким образом, Комиссией Якутского УФАС России установлено, что организатором торгов при организации аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Семилетка (извещение: 22000010820000000221 на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/>) допущены нарушения требований подпункта 4 пункта 8 статьи, подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ. 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.

Ввиду того, что рассматриваемый земельный участок не мог являться предметом рассматриваемого аукциона ввиду отсутствия в отношении данного земельного участка информации о возможности подключения к сетям горячего, холодного водоснабжения и сетям водоотведения Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу о наличии оснований для выдачи обязательного для исполнения предписания.

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 №014/10/18.1-4/2024 И. на действия (бездействие) Окружной администрации города Якутска (677000, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, пр. Ленина, д. 15, ИНН 1435133907, 2024-69 10 КПП 143501001, ОГРН 1031402045124) при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Семилетка (извещение: 22000010820000000221 на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/>) - обоснованной;
2. Признать Окружную администрацию города Якутска нарушившей требования подпункта 4 пункта 8, подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации;
3. Выдать обязательное для исполнения предписание об аннулировании торгов;
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.