Уведомление

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 №231/23 от 06.12.2023 в составе:

Председатель комиссии:

– <<--->>.

Члены комиссии:

– <<--->>.

– <<--->>;

рассмотрев материалы собранные в ходе рассмотрения жалобы ООО «<<--->>» (вх.№3199-ЭП/24 от 03.04.2024) на действия Департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <<--->>, площадью <<--->> кв.м, Ханты-Мансийский АО-Югра, г.Сургут, <<--->>, земли населенных пунктов, категория земель - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6), дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1), извещение №21000011960000000092, лот №1 ,

в присутствии посредством видеоконференцсвязи представителей заявителя ООО «<<--->>» <<--->>, <<--->>, действующих по доверенности от 05.04.2024 №34,

в присутствии посредством видеоконференцсвязи представителей Организатора торгов - Департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута <<--->>, действующей по доверенности от 11.03.2024 №16, <<--->>, действующей по доверенности от 11.03.2024 №18,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее – Ханты-Мансийское УФАС России) поступила жалоба ООО «<<--->>» (вх. №3199-ЭП/24 от 03.04.2024) на действия Департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <<--->>, площадью <<--->> кв.м, Ханты-Мансийский АО-Югра, г.Сургут, <<--->>, земли населенных пунктов, категория земель - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6), дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1), извещение №21000011960000000092, лот №1.

Как следует из содержания жалобы, обращение Заявителя в антимонопольный орган обусловлено тем, что извещение №21000011960000000092 (лот №1) не содержит полных и подробных данных о санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и других объектов, попадающих в границы земельного участка с кадастровым номером <<--->>, а именно отсутствуют сведения о санитарно-защитной зоне для ООО «Л<<--->>» АЗС №<<--->>, кадастровый номер земельного участка <<--->> (реестровый учетный номер 86:10-6.540).

Заявитель указывает, что поскольку наличие санитарно-защитной зоны является препятствием для осуществления жилищного строительства и строительства образования в границах данной зоны, установление в отношении всего земельного участка с кадастровым номером <<--->> вида разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код

2.6), дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1) является незаконным, не соответствующим возможности его дальнейшего использования в установленных целях.

Также Заявитель указывает, что Организатором торгов допущено нарушение в части установление срока подачи заявок на участие в торгах, а именно последний день подачи заявок приходится на выходной день — 31.03.2024 (воскресенье).

Заявитель считает, что указанные обстоятельства привели к нарушению принципа информационной открытости закупки, нарушили права и законные интересы Заявителя, а также лишили возможности сформировать полное и достоверное представление о данных торгах и необходимости участия в них.

Просит признать в действиях Организатора торгов нарушение пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ), приостановить торги, заключение договора до момента рассмотрения жалобы и отменить торги, объявленные извещение №21000011960000000092 (лот №1).

В соответствии с уведомлением о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу №РВ/2184/24 от 04.04.2024, рассмотрение жалобы назначено на 11.04.2024.

В уведомлении о поступлении жалобы указан перечень документов, которые Организатор торгов обязан предоставить Комиссии на рассмотрение жалобы в силу части 15 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

10.04.2024 в адрес Ханты-Мансийского УФАС России от Департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута поступили письменные пояснения по жалобе вместе с запрошенными уведомлением №РВ/2184/24 от 04.04.2024 документами (вх. №3544-ЭП/24 от 10.04.2024).

В своих пояснениях Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута указывает, что сведения об ограничениях, обременениях прав на земельный участок указаны в выписке из ЕГРН от 05.02.2024 № КУВИ-001/2024-36541046, содержащей всю необходимую информацию относительно предмета аукциона. Указанная выписка из ЕГРН опубликована в составе извещения.

Дополнительные сведения о рассматриваемой зоне с особыми условиями использования территории (далее – ЗОУИТ) содержатся в размещенной аукционной документации, а именно в проекте договора аренды земельного участка, являющемся неотъемлемой частью извещения о проведении аукциона (пункт 1.4 проекта договора аренды земельного участка).

Границы ЗОУИТ подлежат отражению в ЕГРН, эти сведения находятся в открытом доступе, то есть доступны любому заинтересованному лицу.

Заинтересованные лица могут самостоятельно без взимания платы и подачи запросов ознакомиться с информацией, отображаемой на Публичной кадастровой карте Росреестра pkk.rosreestr.ru, о том, расположен ли земельный участок в границах охранных зон.

Таким образом, Организатор торгов указывает, что на основании подпункта 5.1 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок не может быть предметом аукциона если он полностью расположен в границах ЗОУИТ. Санитарно-защитная зона заправки только частично попадает в границы земельного участка и не является препятствием для строительства на земельном участке (а предполагает лишь определенные ограничения для части земельного участка).

Следовательно, по мнению Организатора торгов, не указание сведений о ЗОУИТ заправки в

других разделах аукционной документации не привело к нарушению принципа информационной открытости торгов и не нарушило права и законные интересы заявителя

Относительно довода Заявителя о последнем дне подачи заявок на участие в торгах, приходящемся на выходной день (31.03.2024 воскресенье), Организатор торгов сообщил следующее.

Действующим законодательством не установлено, что последний день подачи заявок должен быть рабочим. Универсальная торговая платформа АО «<<---->>» <<---->> функционирует в режиме круглосуточной непрерывной работы. Прием заявок осуществляется посредством штатного интерфейса электронной площадки в сроки, установленные в извещении, в том числе в выходные (нерабочие), праздничные дни.

Кроме того, Организатор торгов отметил, что извещение о проведении аукциона размещено 21.02.2024 – за 43 дня до планируемого дня проведения аукциона (тогда как законодательно установлено не менее 30 дней). Прием заявок продлился непрерывно (без выходных) 34 полных дня и 22 часа (при минимально возможном в соответствии с действующим законодательством гарантированным сроке приема заявок в 25 дней). По данным площадки регламентные и профилактические работы не проводились, технические неполадки, сбои не зафиксированы.

10.04.2024 в адрес Ханты-Мансийского УФАС России от Заявителя поступили письменные дополнения к жалобе (вх.№3581-ЭП/24), в которых Заявителем указано на следующее.

В выписке из ЕГРН от 05.02.2024, размещенной организатором торгов на электронной торговой площадке, в разделе 1 в графе «Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута» отсутствуют какие-либо сведения об имеющихся ограничениях прав на землю в отношении земельного участка с кадастровым номером <<---->>.

Также Заявителем указано, что ограничения использования земельного участка подлежат отражению в градостроительном плане земельного участка (ГПЗУ), который в аукционной документации отсутствовал, а информация, содержащаяся в ГПЗУ, не является доступной для потенциальных участников торгов, что исключает возможность узнать об имеющихся ограничениях прав на земельный участок.

Заявитель кроме того отмечает, что в извещении не указаны сведения о наличии санитарно-защитной зоны, установленной в отношении объекта, расположенного на земельном участке с кадастровым номером <<---->>, которая выходит за границы указанного земельного участка и затрагивает земельный участок с кадастровым номером <<---->>.

Таким образом, Заявитель считает, что не указание Организатором торгов в извещении данных о наличии ограничений прав на земельный участок, а также их конкретных параметров, препятствовало возможности оценить характер таких ограничений, их влияние на допустимость строительства соответствующих объектов на отдельных частях земельного участка с кадастровым номером <<---->>.

В дополнениях также Заявитель указал, на иные нарушения, допущенные Организатором торгов и не отраженные в жалобе (вх.№3199-ЭП/24 от 03.04.2024).

Так Заявитель отметил, что расчет стоимости работ по восстановлению зеленых насаждений в результате вырубki деревьев выполнен на земельный участок с иными границами и площадью, а именно на земельный участок с кадастровым номером <<---->>, площадью <<---->> кв.м. (ранее учтенный земельный участок на указанной территории), а земельные насаждения

на части земельного участка площадью <<--->> кв.м. не учтены в расчете восстановительной стоимости.

Таким образом, Заявитель считает, что затраты на восстановление зеленых насаждений вероятно будут составлять больший размер, чем указано в извещении о торгах.

Кроме того, Заявитель обратил внимание на то, что в извещении о торгах указано, что технические условия, информация о плате за подключение (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения размещены в исходно-разрешительной документации.

При этом, большинство сетевых организаций выдали технические условия подключения объектов и сведения о наличии (отсутствии) сетей в границах земельного участка в период, когда земельный участок (кадастровый номер <<--->>) не был сформирован и не были определены его размеры и границы.

Следовательно, Заявитель считает, что технические условия выданы на ранее учтенный земельный участок на указанной территории (кадастровый номер <<--->>), а не на участок, выставленный на торги.

На основании вышеизложенного Заявитель считает, что вышеуказанные нарушения привели или могут привести к невозможности выполнения в полном объеме строительства на арендуемом земельном участке и возложению на арендатора дополнительных затрат, не учтенных при подготовке аукционной документации.

11.04.2024 до момента рассмотрения жалобы в адрес Ханты-Мансийского УФАС России от Заявителя поступил ответ Территориального отдела Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре в г. Сургуте и Сургутском районе от 10.04.2024 №12/5-1329 (вх. №3602-ЭП/24), из содержания которого следует, что решением от 02.06.2023 №26 установлены ограничения использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитной зоны для предприятия: ООО «<<--->>» АЗС №<<--->>, кадастровый номер <<--->>, с указанием не допустимости использования земельных участков в границах указанной зоны в определенных целях.

Кроме того, исходя из содержания указанного письма следует, что использование земельных участков в границах санитарно-защитной зоны вышеуказанного предприятия в целях размещения жилой застройки противоречит пункту 5 Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 №222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон».

11.04.2024 в ходе рассмотрения жалобы, представителем Организатора торгов заявлено ходатайство о привлечении Департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Сургута к рассмотрению жалобы, поскольку им была утверждена исходно-разрешительная документация от 18.12.2023 №08-13/464 на земельный участок с кадастровым номером <<--->>, а Организатором торгов в извещении о проведении торгов информация о характеристиках, ограничениях земельного участка указывалась в соответствии с данной исходно-разрешительной документацией.

В связи с изложенным, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России полагает необходимым привлечь Департамент архитектуры и градостроительства Администрации города Сургута к рассмотрению жалобы и истребовать у Департамента необходимые документы и пояснения по доводам жалобы относительно земельного участка с кадастровым номером <<--->>, а

также направить в адрес Департамент архитектуры и градостроительства Администрации города Сургута для ознакомления жалобу Заявителя и дополнения к жалобе.

Кроме того, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России считает необходимым также истребовать у Территориального отдела Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре в г.Сургуте и Сургутском районе необходимые для рассмотрения жалобы документы (информацию).

В силу части 14 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган обязан рассмотреть жалобу по существу в течение семи рабочих дней со дня поступления жалобы, за исключением случая, предусмотренного частью 14.1 настоящей статьи.

В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции если при рассмотрении жалобы комиссии антимонопольного органа необходимо получение дополнительной информации, срок принятия решения может быть продлен однократно на срок, установленный частью 14 данной статьи.

На основании изложенного, в соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России,

ОПРЕДЕЛИЛА:

1. Продлить срок рассмотрения жалобы **ООО <<--->>** (вх.№3199-ЭП/24 от 03.04.2024) и назначить рассмотрение жалобы **на 22 апреля 2024 года на 11 часов 00 минут** по адресу: г.Ханты-Мансийск, <<--->.