

Организатор торгов:

Окружная администрация ГО «город Якутск»

Электронная площадка:

АО «ТЭК-Торг»

Заявитель:

ООО «Верона»

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы № 014/10/18.1-1508/2022

ноября 2022 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) (далее – Якутское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

*** – заместителя руководителя Управления, председателя Комиссии;

*** – главного государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Якутского УФАС России, члена Комиссии;

*** – главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Якутского УФАС России, члена Комиссии;

при участии:

*** – представителя ООО «Верона» на основании доверенности №5 от 02.11.2022 г.

*** – представителя Окружной администрации ГО «город Якутск» на основании доверенности №12 от 12.01.2022 г.

*** – представителя *** на основании доверенности №14АА 1440124 от 03.06.2019 г.

рассмотрев жалобу ООО «Верона» на действия (бездействие) организатора торгов Окружной администрации ГО «город Якутск» при организации и проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка без права капитального строительства с видом разрешенного использования: «Складские площадки», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Советской Армии, д. 86, стр. 4 (извещение №22000010820000000058 на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах torgi.gov.ru).

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) поступила жалоба Общества с ограниченной ответственностью «Верона» (далее – ООО «Верона») (вх. № 8154 от 26.10.2022) на действия (бездействие) организатора торгов Окружной администрации Городского округа «город Якутск» при организации и проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка без права

капитального строительства с видом разрешенного использования «Складские площадки», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Советской Армии, д. 86, стр. 4 (извещение №220000108200000000058 на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах torgi.gov.ru).

Доводы заявителя:

«15 сентября 2022 года организатором торгов опубликовано Извещение о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка без права капитального строительства с видом разрешенного использования: «Складские площадки», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии, д. 86, строен. 4 № 286 в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <https://yakutskcity.ru/administration/torgi/140382/> а также на электронной торговой площадке ТЭК-ТОРГ <https://sale.tektorg.ru/> с присвоением номера процедуры ПИ209140, номер процедуры на ГИС-торги 220000108200000000058. При проведении указанных торгов нарушены установленные законодательством обязательные требования.

1. Недопустимость в силу требований закона выставления земельного участка на торги по причине не установления границ.

На основании подпункта 1 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок не может быть предметом аукциона если границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

В строке «Особые отметки» листа 3 выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 14:36:101035:14 прямо указано что граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями законодательства.

В силу подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации аукционная документация должна содержать точные 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.

Невыполнение указанных требований не только является прямым нарушением законодательства, но и приводит к фактической неопределенности предмета торгов, что в свою очередь вводит потенциальных участников в заблуждение и может привести к сокращению участников, в связи с чем не может признаваться надлежащим размещением сведений о предмете аукциона.

2. Недопустимость в силу требований закона выставления земельного участка на торги по причине его нахождения в зоне с особыми условиями использования территории.

На основании подпункта 5.1 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок не может быть предметом аукциона если он полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.

На листе 9 выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 14:36:101035:14 прямо указано что весь земельный участок находится в Зоне санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

Кроме того, на листе 8 указанного документа также прямо указано что весь земельный участок находится в Зоне затопления на территориях, прилегающих к реке Лена в границе населенного пункта Республики Саха (Якутия) городской округ «Город Якутск».

Особо отметим, что согласно письму Департамента имущественных и земельных отношений окружной администрации города Якутска от 26.05.2022 № 3521-ДИЗО/22 являющийся предметом аукциона земельный участок территориально находится за земельным участком с кадастровым номером 14:36:101024:10 (инженерная защита от паводковых вод) что фактически означает 3 что он не будет защищен инженерными сооружениями от паводковых вод и ежегодно будет затапливаться, что в свою очередь исключает его использование.

Нахождение всего земельного участка в границах вышеуказанных зон с особыми условиями использования территории является императивным непреодолимым препятствием для проведения конкурентной процедуры, в связи с чем, потенциальные участники торгов не могли предполагать возможности проведения аукциона в отношении земельного участка и оформления на него какихлибо прав.

3. Отсутствие единого подхода к разным субъектам хозяйственной деятельности в вопросе возможности выставления земельного участка на торги.

Ранее органом местного самоуправления письменно отказано в проведении аукциона предметом которого являлся земельный участок с кадастровым номером 14:36:101035:14 - письмо Департамента имущественных и земельных отношений окружной администрации города Якутска от 26.05.2022 № 3521-ДИЗО/22.

Вместе с тем, после указанного отказа соответствующий аукцион проведен несмотря на отсутствие каких-либо изменений статуса объекта недвижимости.

С отказом органа местного самоуправления в проведении аукциона были ознакомлены субъекты хозяйственной деятельности и точно знали о невозможности проведения конкурентной процедуры в отношении рассматриваемого земельного участка в связи с чем не ознакомились с размещаемыми извещениями о проведении торгов, что в свою очередь ограничило конкуренцию.

4. Отсутствие полномочий у муниципалитета устанавливать порядок проведения аукционов в электронной форме и проводить их.

На основании пункта 4 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме устанавливается федеральным законом.

В силу части 1 статьи 105 Конституции Российской Федерации исключительные полномочия по принятию федеральных законов возложены на Государственную Думу.

По состоянию на дату публикации извещения о проведении конкурентной процедуры 15.09.2022 соответствующий федеральный закон принят не был.

Регламентация указанных правоотношений произведена Федеральным законом от 07.10.2022 № 385-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» вступающим в соответствии с пунктом 1 статьи 3 в законную силу только 01.03.2023.

Таким образом, по состоянию на период проведения обжалуемой конкурентной процедуры отсутствовала правовая регламентация порядка проведения аукциона в электронной форме и возможность её проведения.

5. Отсутствие в аукционной документации существенных условий.

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 выявленных природоохранными органами фактах размещения на территории земельного участка отходов производства объемом порядка 50 000 кубических метров и причинение вреда почве как объекту окружающей среды.

Постановлением Якутского комитета государственного экологического надзора от 23.05.2022 № 01-65/2 установлен факт захламления земельного участка с кадастровым номером 14:36:101035:14 отходами производства объемом порядка 50 000 кубических метров и причинение вреда почве как объекту окружающей среды.

23.05.2022 выдано предписание об устранении нарушений природоохранного законодательства, очистки территории от отходов и проведению работ по восстановлению производства. Указанное предписание не исполнено.

23.06.2022 выдано новое предписание аналогичного характера, которое также не исполнено.

Постановлением Якутского комитета государственного экологического надзора от 30.06.2022 № 12-917/2022 установлен еще один факт захламления территории отходами производства, размещение второй груды отходов объемом порядка 50 000 кубических метров и причинение вреда почве как объекту окружающей среды.

30.06.2022 выдано предписание об устранении нарушений природоохранного законодательства, очистки территории от отходов и проведению работ по восстановлению производства. Указанное предписание не исполнено.

14.08.2022 выдано новое предписание об устранении нарушений природоохранного законодательства, очистки территории от отходов и проведению работ по восстановлению производства. Указанное предписание не исполнено.

Факт наличия отходов производства и причинение вреда почве как объекту окружающей среды также подтверждается вступившими в законную силу Решением Якутского городского суда Республики Саха (Якутия) от 05.08.2022 по делу № 12- 917/2022 и Решением Верховного суда Республики Саха (Якутия) от 18.10.2022 по делу № 12-917/2022.

Указанные факты являются существенными для заключения договора аренды, вместе с тем, никаких сведений о них аукционная документация не содержит.

В силу положения статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации лица использующие земельный участок, в том числе арендаторы, должны обеспечить не нанесение вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту, в период использования земельного участка; осуществлять мероприятия по охране земель и природных ресурсов; соблюдать при использовании земельных участков требования экологических правил; не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы.

В соответствии со статьями 3 и 11 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» взаимодействие с окружающей средой строится на обязанности лица, использующего объект окружающей среды, в том числе арендатора земельного участка, обеспечить охрану окружающей среды.

Размещение отходов производства на земельном участке является негативным экологическим фактором, который влечет за собой причинение вреда окружающей среде и требуется проведения очистки территории и рекультивации почвы. Указанный факт является препятствием для исполнения установленных законом 5 обязанностей в области охраны окружающей среды поскольку делает их реализацию фактически невозможным. Фактически вся ответственность за приносимый отходами производства вред почве автоматически с момента заключения договора аренды ложится на арендатора как и обязанность утилизировать отходы и провести рекультивацию почвы.

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 17.10.2022, 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 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка без права капитального строительства с видом разрешенного использования: «Складские площадки», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии, д. 86, строен. 4 № 286 от 15.09.2022.»

В ответ на уведомление о поступлении жалобы (№02/3062 от 27.10.2022) Организатор торгов представил возражение на жалобу в котором выразил несогласие с доводами Заявителя.

*Также, в Якутское УФАС России поступило Возражение участника рассматриваемого аукциона *** (вх. №177э от 03.11.2022) в котором он выразил несогласие с доводами ООО «Верона», просит оставить жалобу без удовлетворения.*

Согласно части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает 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» (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства либо при предъявлении требования осуществить мероприятия по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, не предусмотренные статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для выполнения мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее в настоящей статье - заявитель).

Таким образом, жалоба ООО «Верона» рассматривалась в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru опубликовано извещение о проведении аукциона № 22000010820000000058 – электронный аукцион на право заключения договора аренды земельного участка без права капитального строительства с видом разрешенного использования: «Складские

площадки», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии, д. 86, стр. 4.

Организатором торгов рассматриваемого открытого аукциона в электронной форме является Окружная администрация Городского округа «город Якутск» - Республика Саха (Якутия), город Якутск, проспект Ленина, д. 15 (ИНН 1435133907 КПП 143501001).

Дата и время начала подачи заявок 16.09.2022 09:00 (МСК+6);

Дата и время окончания подачи заявок 14.10.2022 17:00 (МСК+6);

Дата проведения торгов 18.10.2022 10:00 (МСК+6).

Рассматриваемый электронный аукцион проводился в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (далее – ЗК РФ).

Комиссия Якутского УФАС России, изучив материалы жалобы, пришла к следующим выводам.

1. Довод Заявителя о недопустимости в силу требований закона выставления земельного участка на торги по причине не установления границ.

15.09.2022 Организатором торгов размещено приложение к документации об аукционе – Выписка из ЕГРН в отношении участка с кадастровым номером 14:36:101035:14. На листе 3 в графе Особые отметки указано: «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства». На листе 6-7 данной выписки указаны сведения об описании местоположения границ земельного участка и сведения о характерных точках границы земельного участка.

В своих пояснениях, Организатор торгов в лице Окружной администрации ГО «Город Якутск» указывает, что границы данного участка нуждаются в уточнениях.

В соответствии с п.п. 1 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона если границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

2. Довод Заявителя о недопустимости в силу требований закона выставления земельного участка на торги по причине его нахождения в зоне с особыми условиями использования территории.

В соответствии с подпунктом 5.1 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок полностью

расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона.

В соответствии с данными из Выписки ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером 14:36:101024:14 установлен вид разрешенного использования: складские площадки. На листе 2 указано, что в соответствии с Водным кодексом РФ ст. 67.1, ч. 3 в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:

1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Запрета на размещение складских площадок на таких участках не предусмотрено законодательством. Соответственно, Комиссией Якутского УФАС России, данный довод Заявителя признается необоснованным.

3. Довод Заявителя об отсутствии единого подхода к разным субъектам хозяйственной деятельности в вопросе возможности выставления земельного участка на торги.

Данный довод не относится к компетенции антимонопольного органа по рассмотрению жалоб, таким образом, Комиссия Якутского УФАС России оставляет данный довод без рассмотрения.

4. Довод об отсутствии полномочий у муниципалитета устанавливать порядок проведения аукционов в электронной форме и проводить их.

Порядок проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в электронной форме установлен в статье 39.13 Земельного кодекса РФ.

Аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной

или муниципальной собственности, либо аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводится в электронной форме, за исключением случаев если земельный участок предоставляется гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства для собственным нужд, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности либо предназначен для сельскохозяйственного производства.

На основании вышеизложенного, Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода.

5. Довод об отсутствии в аукционной документации существенных условий в виде захламления территории отходами.

В соответствии с п.п. 4 п. 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).

В соответствии с данными, содержащимися в материалах жалобы, постановлением Якутского комитета государственного экологического надзора от 23.05.2022 №01-65/2 установлен факт захламления территории отходами производства. Данный факт также подтверждается вступившими в законную силу решений Якутского городского суда РС (Я) от 05.08.2022 по делу №12-917/2022, Верховного суда РС (Я) от 18.10.2022 по делу №12-917/2022.

Организатор не упомянул о факте захламления территории в описании предмета аукциона в нарушение п.п. 4 п. 21 статьи 39.11 ЗК РФ, в связи с чем, довод Заявителя признается обоснованным.

Согласно пункту 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 Федерального закона.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия)

Р Е Ш И Л А:

Признать жалобу ООО «Верона» на действия (бездействие) организатора торгов Округной администрации Городского округа «город Якутск» при организации и проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка без права капитального строительства с видом разрешенного использования «Складские площадки», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Советской Армии, д. 86, стр. 4 (извещение №220000108200000000058 на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах forgi.gov.ru) – **обоснованной**.

1. Признать организатора торгов Округную администрацию города Якутска нарушившим подпункт 1 пункта 8, подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.
2. Выдать обязательное для исполнения предписание, для устранения выявленных нарушений;
3. Передать материалы рассмотренной 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.

Председатель
Комиссии:

Члены
Комиссии:
