

ООО "Сибтрансстрой"
677008, Республика Саха (Якутия), г. Якутск,
Хатын-Юряхское шоссе, дом 19
sts.sakha@mail.ru

ООО "РТС-Тендер"
121151, г. Москва, наб. Тараса Шевченко, д. 23А,
25 этаж, помещение 1
KO@rts-tender.ru

МКУ "Комитет по управлению муниципальным
имуществом" МО "Чурапчинский улус (район)"
678670, Республика Саха (Якутия), Чурапчинский
улус, с. Чурапча, ул. П.П. Пинигина, дом 21
kumichurap@mail.ru

УВЕДОМЛЕНИЕ

о поступлении жалобы №014/01/18.1-497/2024
и о приостановлении заключения договора до рассмотрения жалобы по
существу

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) (далее – Управление) в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) настоящим уведомляет Вас о том, что 10 апреля 2024 года поступила жалоба ООО «Сибтрансстрой» на действия (бездействие) организатора торгов МКУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом» муниципального района «Чурапчинский улус» при проведении торгов по извещению №21000025140000000036 на официальном сайте Российской Федерации ГИС Торги www.torgi.gov.ru аукцион на право заключение договора аренды земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования «учреждение образования», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), у. Чурапчинский, с Чурапча, ул. Октябрьская.

Заявитель в своей жалобе указывает следующее:

29 февраля 2024 года организатором торгов опубликовано Извещение о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования «учреждение образования», расположенного по адресу:

Республика Саха (Якутия), у. Чурапчинский, с Чурапча, ул. Октябрьская в информационнотелекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <https://torgi.gov.ru/new/public/notices/view/21000025140000000036> а также на электронной торговой площадке РТС-Тендер <https://www.rts-tender.ru> с присвоением номера процедуры 21000025140000000036.

При проведении указанных торгов нарушены установленные законодательством обязательные требования:

1. Нарушение порядка размещения информации о проведении конкурентной процедуры посредством неопубликования 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 водоснабжения. 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.

Учитывая, что вид разрешенного использования участка указан как «учреждение образования», соответственно для нормального функционирования учреждения образования необходимо подключение водоснабжения и водоотведения.

В нарушение вышеуказанных требований законодательства организатором торгов не опубликованы в составе аукционной документации сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение.

Подтверждением данного факта является содержание пункта 26 Извещения: Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключение отсутствуют.

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 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.

Непроведение 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, ведущих к фактической невозможности использования земельного участка для целей, указанных в документации закупки 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 пункту 1 статьи 141.2 Гражданского кодекса Российской Федерации земельным участком признается часть поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом.

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.

Кроме того, согласно подпунктам 12, 13, 14 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации аукционная документация в обязательном порядке должна содержать сведения о строениях на земельном участке и порядке их сноса.

Таким образом, выставленный на торги земельный участок должен быть пригоден к использованию в соответствии с разрешенным видом использования.

Согласно документации об электронном аукционе являющийся предметом торгов земельный участок имеет разрешенный вид использования «Учреждение образования» и предусматривает право на возведение объектов капитального строительства.

Вместе с тем, фактически на земельном участке находятся следующие объекты недвижимости:

- незавершенный строительством объект - арочный гараж;
- функционирующая теплотрасса, являющаяся по умолчанию линейным объектом, находящимся в собственности у неустановленного третьего лица;
- летний водопровод.

Выставление на торги земельного участка с находящимися на нем объектами

капитального строительства не только является прямым нарушением законодательства, но и ставит участников конкурентной процедуры в неравное положение, поскольку не каждый субъект хозяйственной деятельности имеет возможность произвести демонтаж указанных конструкций с учетом интересов их собственников.

Таким образом, с учетом невозможности строительства зданий непосредственно на территории земельного участка фактическое его использование в соответствии с указанным в аукционной документации видом разрешенного использования для строительства здания «Учреждение образования» невозможно.

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 сведений о расположенных на территории участка лишало возможности потенциальных участников торгов, находящихся в других муниципальных образованиях, получить исчерпывающую информацию о предмете торгов и принять решение.

Фактически в рассматриваемом случае победитель аукциона должен был понести дополнительные расходы для приведения его в соответствие с требованиями земельных участков, используемых для строительства учреждений образования путем сноса/переноса расположенных на нем объектов недвижимости а также самостоятельного получения технических условий, что явно не рассматривалось при расчете начальной цены закупки, а следовательно - является нарушением прав участников.

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 05.04.2024 г., в связи с чем, срок на обжалование соблюден.

На основании изложенного, руководствуясь частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

ПРОСИМ:

Признать настоящую жалобу обоснованной и выдать организатору торгов предписание об аннулировании результатов торгов - Извещение от 29 февраля 2024 года № 2 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования «учреждение образования», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), у. Чурапчинский, с Чурапча, ул. Октябрьская в информационно-

телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <https://torgi.gov.ru/new/public/notices/view/21000025140000000036> а также на электронной торговой площадке РТС-Тендер <https://www.rts-tender.ru> с присвоением номера процедуры 21000025140000000036.

Представитель по доверенности Б.

МКУ «КУМИ» МР «Чурапчинский улус» РС (Я) на основании части 1 статьи 25, части 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 «О защите конкуренции» надлежит в срок не позднее 15 часов 00 минут (местное время) 18 апреля 2024 года направить на электронный адрес to14@fas.gov.ru :

1. письменное мотивированное нормами права возражение относительно каждого довода заявителя;
2. доказательства в обоснование возражений;
3. аукционную документацию в отсканированном/электронном виде;
4. извещение о проведении аукциона в отсканированном/электронном виде;
5. иные документы и сведения, имеющие значение по указанным выше обстоятельствам.

В соответствии с частью 12 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

Оператору площадки ООО «РТС-Тендер» надлежит предоставить заявки участников торгов и протоколы составленные в ходе торгов, а также приостановить процедуру заключения договора.

Согласно части 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном частью 11 настоящей статьи, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Частью 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции устанавливается запрет на заключение договора до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Согласно части 13 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей.

Возражение на жалобу должно содержать сведения, указанные в части 6 статьи 18.1

Закона о защите конкуренции.

Рассмотрение жалобы № 014/01/18.1-497/2024 по существу состоится 19 апреля 2024 г. в 11 час. 00 мин. (время местное) посредством видеоконференцсвязи, для участия в рассмотрении жалобы Сторонам (иным заинтересованным лицам) необходимо пройти по ссылке для входа в конференцию

<https://fas1.tconf.rt.ru/c/1036358313> и выполнить предлагаемые действия по установке при первом входе в конференцию.

Интернет-видеоконференции проходят непосредственно в браузере, на веб-странице портала видеоконференций, либо с использованием приложения для мобильных телефонов.

Участие в видеоконференции участвующих в деле лиц обязательно. При невозможности участия в режиме видеоконференцсвязи не позднее даты и времени начала рассмотрения жалоб в электронной форме уведомить Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) (т.500-567), to14@fas.gov.ru.

При наличии технических вопросов касательно удаленного рассмотрения дела можно обратиться по телефону Якутского УФАС России 8 (4112) 500-567 доб. 110 и по электронной почте to14@fas.gov.ru.

В целях соблюдения процессуальных требований статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части порядка рассмотрения жалоб Сторонам посредством электронной почты необходимо направить в антимонопольный орган документы, подтверждающие полномочия лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, а также документы и информацию, которые Стороны обязаны или вправе представить на рассмотрение жалобы. Такие документы и информация должны быть подписаны ЭЦП, за исключением случаев ее отсутствия по уважительной причине. Заказчику на рассмотрение жалобы направить все необходимые документы заблаговременно до начала рассмотрения жалобы.

Обращаем Ваше внимание, что в соответствии с частью 5 статьи 19.8 КоАП РФ, непредставление или несвоевременное представление в антимонопольный орган сведений (информации), предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации, влечёт наложение административного штрафа на должностных лиц – от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей, на юридических лиц – от пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей. Информация по рассмотрению указанной жалобы размещена на сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) <http://sakha.fas.gov.ru>.