



Рассмотрев жалобу ООО «Полипрофиль» от 13.03.2019 г. на условия аукционной документации организатора торгов Окружной администрации г. Якутска при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

### **У С Т А Н О В И Л А:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) 11 марта 2019 года поступила жалоба от ООО «Полипрофиль» на действия организатора торгов Окружной администрации г. Якутска при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка расположенного по адресу г. Якутск, ул. Кулаковского, квартал «67», находящегося в муниципальной собственности, кадастровый номер <...> :36:107009:63 (извещение № 150219/1020468/02 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов: [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)).

Заявитель в жалобе указывает на следующее:

#### Обжалуемые действия Заказчика:

*Положения конкурсной документации:*

*Департаментом имущественных и земельных отношений Окружной администрации г. Якутска были объявлены торги на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу г. Якутск, ул. Кулаковского, квартал «67».*

*Рассмотрев аукционную документацию, обращаем внимание на следующие нарушения.*

*В соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.*

*Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса РФ.*

*Подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ определено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона в случае, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право*

заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

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 (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (пункт 19 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ).

Организатор аукциона обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона (пункт 20 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ).

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса 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 технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Исходя из положений указанной нормы Земельного кодекса Российской Федерации наличие сведения о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и о плате за подключение является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка, соответственно, данная информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе.

Указанные условия являются обязательными к включению в извещение.

Орган местного самоуправления должен получить сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения и опубликовать сведения о них в составе такого извещения.

В соответствии с пунктом 2 "Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения", утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 N 83 "сети инженерно-технического обеспечения" - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

Согласно пункту 5 Правил N 83 орган местного самоуправления не позднее чем за 30 дней до даты принятия решения о проведении торгов по продаже права собственности (аренды) земельного участка или о предоставлении для строительства земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия. Для получения технических условий, а также информации о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения орган местного самоуправления в срок не позднее чем за 45 дней до даты принятия одного из указанных решений обращается в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства.

Исходя из положений указанной нормы Земельного кодекса Российской Федерации, наличие сведения о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и о плате за подключение является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка, соответственно, данная информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе.

Таким образом, земельный участок не может быть предметом аукциона в случае отсутствия сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

Из содержания извещения, размещенного на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), следует, что опубликована информация лишь о технических условиях на подключение газо-, водоснабжения и водоотведения, при этом, в отношении сетей теплоснабжения и энергоснабжения нет указания и на заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к каким-либо сетям инженерно-технического обеспечения.

Неуказание в извещении о проведении торгов информации о плате за подключение

*(технологическое присоединение) является нарушением требований статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.*

*Кроме того, в сведениях о технических условиях на подключение должны быть, согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, указаны также максимальная нагрузка и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий.*

*Однако данная информация в извещении не указана и в отношении технических условий на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения на которые имеется ссылка в извещении.*

*Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).*

*В соответствии с частью 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя: предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь (п. 1); минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (п. 2); предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений (п. 3); максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (п. 4).*

*Таким образом, в аукционной документации отсутствуют технические условия на теплоснабжение и на подключение к электросетям. В технических условиях АО «Водоканал» не указан срок их действия, как это требует закон.*

*На основании вышеизложенного, прошу выдать комиссии предписание об устранении выявленных нарушений в аукционной документации.*

*Комиссия по рассмотрению жалобы, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении, изучив имеющиеся доказательства и материалы жалобы, приходит к следующим выводам.*

*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 комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 N 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 части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции указано, что 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.

- Земельный участок с кадастровым номером 14:36:107009:63, находящийся в муниципальной собственности площадью 1 389 кв. м., расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Кулаковского, квартал «67», вид разрешенного использования – Зона обслуживания и деловой активности городского центра (Зона Ц-1).

На официальном сайте для размещения информации о проведении торгов [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) 15 февраля 2019 года опубликовано извещение № 150219/1020468/02 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка и опубликована его документация (далее – Аукционная документация).

Аукцион содержит один лот:

- земельный участок с кадастровым номером 14:36:107009:63;

В соответствии с извещением № 150219/1020468/02 организатором торгов является Округная администрация г. Якутска.

Предметом аукциона является право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Кулаковского, квартал «67».

Согласно пункту 18 Извещения о проведении аукциона вид разрешенного использования – зона обслуживания и деловой активности городского центра (Зона Ц-1).

Согласно пункту 23 Извещения о проведении аукциона технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключение – подключения объекта к электрическим сетям 215/18653 от 12.11.2018 года. Подключение к существующим источникам газоснабжения №СТУ-ЮЛ/0057-11/18 от 13.11.2018 года.

Аукционная документация содержит восемь приложений:

- Приложение №1 технические условия АО «Сахатранснефтегаз»;
- Приложение №2 к извещению «распоряжение №154р от 07.02.2019 г.»;
- Приложение №3 к извещению технические условия ПАО «Якутскэнерго»;
- Приложение №4 к извещению технические условия АО «Водоканал»;
- Приложение №5 аукционная документация (Договор, опись представленных документов, согласие на обработку персональных данных, форма заявки)
- Приложение №6 сведения ЕГРН
- Приложение №7 Отчет об оценке
- Приложение №8 Сведения ИСОГД от 16.11.2018 г.

Приложение «технические условия подключения к сетям холодного водоснабжения и водоотведения №57» от 14.11.2018 г. АО «Водоканал» не содержат полные сведения о предельно свободной мощности существующих сетей, максимальной нагрузки и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, как того требует подпункт 4 пункт 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

В частности:

*«Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:*

*4) 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 технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается*

*строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории) (в ред. Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ)».*

Также в технических условиях указаны не актуальные ставки тарифов, установленные Постановлением Правления ГКЦ РС (Я) №693 от 19.12.2017 г. «Об установлении ставок тарифов на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе водоснабжения и водоотведения АО «Водоканал» на 2018 г. ставка тарифа на подключаемую нагрузку к централизованной системе водоотведения на 2018 г. – 3.74 тыс. руб./м<sup>3</sup> в сут.

Ставка тарифа за протяженность сетей водоотведения на 2018 г. При D=159 мм и глубине залегания – 2 м.:

- по самотечным сетям канализации – 5 997.05 тыс. руб/км.

При этом Постановлением Правления ГКЦ РС (Я) №194 от 18.12.2018 г. «Об установлении ставок тарифов на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе водоснабжения и водоотведения АО «Водоканал» на 2019 г. установлены иные, актуальные ставки тарифов на 2019 год.

Ставка тарифа на подключаемую нагрузку к централизованной системе водоотведения на 2019 г. – 3.29 тыс. руб./м<sup>3</sup> в сут.

Ставка тарифа за протяженность сетей водоотведения на 2019 г. При D=159 мм и глубине залегания – 2 м.:

- по самотечным сетям канализации – 6 278, 91 тыс. руб/км.

Ставки тарифов на подключаемую нагрузку к централизованной системе водоотведения и ставки тарифов за протяженность сетей водоотведения, указанные в технических условиях №57 от 14.11.2018 г. АО «Водоканал» - не являются актуальными, так как должны быть установлены «на дату опубликования указанного извещения» - требование пп.4, п.21. ст. 39.11 ЗК РФ.

Дата публикации извещения – 15.02.2019 г.

Таким образом, технических условия №57 от 14.11.2018 г. АО «Водоканал», приложенные Организатором торгов содержат не полные и не актуальные сведения, на дату публикации извещения, также не содержат информации о невозможности предоставления вышеуказанных сведений в технических условиях.

В то же время Заявителем ООО «Полипрофиль» в своей жалобе указано:  
«В соответствии с пунктом 2 «Правила определения представления

*технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 №83 «сети инженерно-технического обеспечения» - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения» – что, в свою очередь, является нормой из старой редакции Постановления.*

В новой редакции Постановления Правительства РФ от 13.02.2006 №83 (ред. от 05.07.2018) из понятия сети инженерно-технического обеспечения исключено тепло-, газоснабжение. Обязательное требование к наличию в закупочной документации технических условий установлено только в отношении водоснабжения и водоотведения.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

На основании изложенного, Комиссия Якутского УФАС России по рассмотрению жалобы №014/07/18.1-56 установила, что Организатор торгов Окружная администрация г. Якутска при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, кадастровый номер <...> :36:107009:63 (извещение № 150219/1020468/02 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов: [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)) разместила «технические условия подключения к сетям холодного водоснабжения и водоотведения №57» от 14.11.2018 г. АО «Водоканал», содержащие не полные и не актуальные сведения, тем самым нарушил требования подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, выразившиеся в отсутствии сведений в технических условиях о предельно свободной мощности существующих сетей, максимальной нагрузке и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, сведения о сроке действия технических условий, а также актуальные сведения о тарифах на дату публикации извещения.

Таким образом, Комиссия Якутского УФАС России пришла к выводу о том, что указанные действия Окружной администрации г. Якутска нарушили процедуру проведения торгов, порядок проведения которой установлен Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

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 статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Якутского УФАС России по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров,

### **Р Е Ш И Л А:**

1. Признать жалобу ООО «Полипрофиль» на условия аукционной документации организатора торгов Окружной администрации г. Якутска (677000, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, пр. Ленина 15 ИНН: 1435133907, КПП: 143501001 при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, кадастровый номер <...> :36:107009:63 (извещение №150219/1020468/02 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов: [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)) – обоснованной;
2. Выдать Окружной администрации г. Якутска предписание об устранении допущенных нарушений при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, кадастровый номер <...> :36:107009:63. О выполнении настоящего предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее трех рабочих дней со дня его выполнения.
3. Материалы настоящей жалобы передать должностному лицу Якутского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренному 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.