

УВЕДОМЛЕНИЕ

о поступлении жалобы № 014/10/18.1-886/2023 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 07 июня 2023 года поступила жалоба *** (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 правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Склады», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, район ГРЭС (извещение: 22000010820000000118 на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/>), в которой содержится следующее.

Доводы жалобы:

«Согласно части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов 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.

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.

28 апреля 2023 года организатором торгов опубликовано Извещение № 307 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Склады», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, район ГРЭС в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <https://yakutskcity.ru/administration/torgi/143916> а также на электронной торговой площадке РТС-Тендер <https://www.rts-tender.ru> с присвоением номера процедуры 22000010820000000118.

При проведении указанных торгов нарушены установленные законодательством обязательные требования.

1. Недопустимость в силу требований закона выставления земельного участка на торги по причине отсутствия согласования подключения (технологического присоединения) объекта 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 газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, сети связи.

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:

- газоснабжение – Постановление Правления Государственного комитета по ценовой политике Республики Саха (Якутия) от 17.11.2022 № 208 «О розничных ценах на газ природный (сетевой), поставляемый АО «Сахатранснефтегаз» населению Республики Саха (Якутия) (за исключением Ленского района) на коммунально-бытовые нужды», зарегистрированное в Администрации Главы Республики Саха (Якутия) и Правительства Республики Саха (Якутия) 21.11.2022 за регистрационным номером RU1401420221084;

- 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», зарегистрированное в Администрации Главы Республики Саха (Якутия) и Правительства Республики Саха (Якутия) 18.12.2018 за регистрационным номером RU14020201877;

- 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».

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: газоснабжения, теплоснабжения, горячее водоснабжение, сети связи.

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.

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.

2. 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 фактически находящихся на территории земельного участка отходах от сноса строений, промышленных отходах (автомобильные покрышки, сломанные деревянные паллеты, бочки и т.п.), кузовов разобранных машин, остатков старого строения и т.п.

Вся площадь земельного участка захламлена вышеуказанными отходами.

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 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.

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 захламлении территории земельного участка крупными и невозможными к транспортировке без применения специальной техники отходами 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.

Я как участник аукциона был лишен возможности получить исчерпывающие сведения о предмете торгов поскольку на момент получения сведения об оспариваемой конкурентной процедуре, момент непосредственного проведения торгов находился в другом населенном пункте и не мог провести личный осмотр территории, был вынужден ориентироваться только на аукционную документацию в которой не содержалось никаких сведений о факте захламления земельного участка отходами.

Сведения о факте наличия отходов на земельном участке, являющемся предметом торгов, получены мною по телефонной связи непосредственно во время проведения аукциона 29 мая 2023 года в 04 часа 23 минуты (время площадки) и именно по этой причине я прекратил делать повышающее ценовое предложение поскольку согласно регламента торгов у меня было менее 10 минут на принятие решения после чего победителем был признан другой участник торгов.

Суммой в размере порядке 5 миллионов рублей за один год арендной платы при общем сроке аренды пять с половиной лет неприемлемо распорядиться в условиях сжатого времени и отсутствия установленных законом сведений в аукционной документации.

3. Фактическая невозможность использования земельного участка в соответствии с разрешенным видом использования в текущем состоянии.

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

В соответствии с пунктом 4 статьи 1 Водного кодекса Российской Федерации водный объект - природный или искусственный водоем, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод,

На основании части 6 статьи 6 Водного кодекса Российской Федерации полоса земли вдоль береговой линии водного объекта является береговой полосой и

предназначена для общего пользования, ширина береговой полосы водных объектов составляет двадцать метров.

Часть 8 статьи 6 Водного кодекса Российской Федерации предусматривает, что каждый гражданин вправе пользоваться береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них.

Как следует из пункта 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пункта 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации под территориями общего пользования понимаются территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

Согласно сформировавшейся правоприменительной и судебной практики строительство в пределах береговой полосы объектов недвижимости недопустимо, нахождение земельного участка в пределах береговой полосы водного объекта позволяет отнести его к территории общего пользования, системное толкование приведенных норм права свидетельствует о недопустимости предоставления земельных участков береговой полосы для целей строительства, поскольку указанное влечет возможность ограничения доступа к землям общего пользования (Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 февраля 2015 г. N 15АП-18882/14, Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 9 ноября 2012 г. N ВАС-14434/12, Решение Прикубанского районного суда г. Краснодара Краснодарского края от 09 июля 2015 г. по делу N 2-6419/2015, Решение Прикубанского районного суда г. Краснодара Краснодарского края от 26 ноября 2014 г. по делу N 2-8577/14, Апелляционное определение СК по гражданским делам Московского областного суда от 27 августа 2014 г. по делу N 33-17241/2014, Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 февраля 2015 г. N 15АП-18882/14, Определение Верховного Суда РФ от 22 декабря 2017 г. N 308-ЭС17-19476 по делу N А32-39360/2012).

Фактически вдоль территории земельного участка, являющегося предметом аукциона, располагается водный объект, который пролегает от краев территории участка.

Таким образом, с учетом невозможности строительства зданий непосредственно на водном объекте и в пределах береговой полосы фактическое использование земельного участка в соответствии с указанным в аукционной документации видом разрешенного использования для строительства здания «Склад» невозможно.

4. Нарушение порядка определения начальной цены предмета электронного аукциона.

На основании подпункта 5 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации аукционная документация в обязательном порядке должна содержать сведения о начальной цене предмета аукциона.

Согласно пункта 14 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в

соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости земельного участка.

Начальная цена предмета оспариваемого электронного аукциона определена на основании Отчета №8686 об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы земельного участка кадастровый номер 14:36:101030:6 от 06 апреля 2023 года в размере 2 720 000 рублей 00 копеек (лист 57 Отчета).

При этом, на странице 56 Отчета содержатся сведения о Физических свойствах объекта оценки – «Ровный».

Фактически земельный участок имеет ярко выраженные перепады высоты до полутора метров, как ранее было указано земельный участок по всей площади покрыт крупногабаритными отходами, на территории имеются водные объекты – указанные обстоятельства препятствуют проведению строительства.

Согласно пункта 15 Отчета (лист 9) оценка подготовлена с учетом допущения что оценщику предоставлены достоверные сведения, которые и легли в основу оценочной деятельности.

Вместе с тем, в материалах Отчета отсутствуют какие-либо данные о захлавлении территории, наличии водных объектов, неровности территории. Также отсутствуют сведения о предоставлении организатором торгов соответствующих сведений оценщику.

Таким образом, при определении начальной цены предмета аукциона не учтено фактическое состояние земельного участка и его пригодность к использованию для строительства.

Согласно абзацу 3 статьи 15 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик при проведении оценки руководствуется требованиями федеральных стандартов оценки. На основании пункта 10 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 № 200, для проведения оценки оценщику требуется получить информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, которая будет отвечать критериям достоверности, надежности и существенности для цели оценки.

Определение начальной цены предмета аукциона без учета фактического состояния земельного участка не только является нарушением земельного законодательства, законодательства об оценочной деятельности, но и привело к неправильному определению необходимой для участия в конкурентной процедуре суммы денежных средств, что в свою очередь ограничило конкуренцию путем сокращения числа потенциальных участников торгов.

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

29.05.2023, 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 28.04.2023 № 307 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Склады», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, район ГРЭС в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <https://yakutskcity.ru/administration/torgi/143916> а также на электронной торговой площадке РТС-Тендер <https://www.rts-tender.ru> с присвоением номера процедуры 22000010820000000118.».

ОКРУЖНОЙ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ЯКУТСКА 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 13 июня 2023 года** направить на электронный адрес to14@fas.gov.ru (продублировать на почту 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. имеется ли в отношении земельного участка, являющегося предметом аукциона, информация о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
6. 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.

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 № 014/10/18.1-886/2023 по существу состоится **14 июня 2023 г. в 10 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/2808381087>** 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 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>.