

## УВЕДОМЛЕНИЕ

### о поступлении жалобы № 014/10/18.1-1845/2023и 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 27 декабря 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: «Объекты дорожного сервиса», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г Якутск (2 070 кв.м.) (извещение: 22000010820000000220 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.*

*15 ноября 2023 года организатором торгов опубликовано Извещение № 322 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Объекты дорожного сервиса», расположенного по адресу:*

*Республика Саха (Якутия), г. Якутск в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <https://yakutskcity.ru/administration/torgi/147118> а также на электронной торговой площадке РТС-Тендер <https://www.rts-tender.ru> с присвоением номера процедуры № 22000010820000000220.*

*При проведении указанных торгов нарушены установленные законодательством обязательные требования.*

1. Нарушение порядка размещения информации о проведении конкурентной процедуры посредством не опубликования в составе аукционной документации существенных условий о предмете торгов.

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.

Положение о подготовке, организации и проведении аукциона по продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, или на заключение договоров аренды таких земельных участков на территории городского округа «город Якутск» (далее - положение) утверждено Постановлением Окружной администрации города Якутска от 14.11.2016 № 323п и регламентирует обязательный порядок действий органа местного самоуправления при проведении публичной конкурентной процедуры. Все потенциальные участники конкурентной процедуры имеют право на получение данных и сведений о предмете торгов на уровне не ниже регламентированного указанным документов.

На основании подпункта 10 пункта 5 Положения до проведения конкурентной процедуры ответственными специалистами муниципалитета осуществляется проверка и составление Акта осмотра земельного участка; срок составления акта осмотра не позднее, чем за десять дней до даты принятия решения о проведении аукциона.

Распоряжение Окружной администрации города Якутска № 2044р об организации и проведении аукциона датировано 10.11.2023.

Размещенный в составе аукционной документации Акт осмотра земельного участка датирован 18.10.2023, то есть ранее чем за 10 дней.

Положение гарантирует участникам конкурентной процедуры право на ознакомление с отраженными в аукционной документации актуальными сведениями о предмете торгов выраженными в документах, составленных не более 10 дней назад.

В рассматриваемом случае возможность реализовать данное право у потенциальных участников торгов отсутствует.

Кроме того, указанный акт осмотра содержит в себе фотографии земельного участка на которых отсутствует снежное покрытие.

Вместе с тем, фактически в указанный в качестве даты составления Акта осмотра период времени на территории города Якутска Республики Саха (Якутия) сформировался снежный покров.

Указанное обстоятельство также формирует неверное представление у

потенциальных участников конкурентной процедуры участников о возможностях и особенностях дальнейшего использования объекта недвижимости в коммерческих правоотношениях с учетом климатических особенностей местности, что может повлечь за собой неверное принятие решения субъекта хозяйственных отношений.

Почвы части территории земельного участка отравлены в результате контактного взаимодействия с нечистотами и их фактического разлива.

В нарушение указанных требований законодательства аукционная документация не содержит никаких сведений об указанных фактах.

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

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 соответствующих сведений о лишаю возможности потенциальных участников торгов, находящихся в других муниципальных образованиях, получить исчерпывающую информацию о предмете торгов, оценить затрат на восстановление состояния почвы.

Фактически в рассматриваемом случае чтобы узнать реальное положение дел на земельном участке требовалось лично прибыть и произвести осмотр территории.

Также в аукционной документации отсутствуют сведения об обязанности собственника земельного участка осуществить очистку территории от отходов.

В силу части 1 статьи 9 статьи Конституции Российской Федерации земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Статьей 42 Конституции Российской Федерации гарантировано право на благоприятную окружающую среду и достоверную информацию о ее состоянии.

Статьей 12 Земельного кодекса Российской Федерации регламентированы цели

охраны земель: предотвращение и ликвидация загрязнения, истощения, деградации, порчи, уничтожения земель и почв и иного негативного воздействия на земли и почвы, а также обеспечение рационального использования земель, в том числе для восстановления плодородия почв на землях сельскохозяйственного назначения и улучшения земель.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 34 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (далее - Закон № 7-ФЗ) деятельность, которая оказывает или может оказывать прямое или косвенное негативное воздействие на окружающую среду, осуществляется в соответствии с требованиями в области охраны окружающей среды; при осуществлении соответствующей деятельности, проводятся мероприятия по охране окружающей среды, в том числе по сохранению и восстановлению природной среды, рациональному использованию природных ресурсов, обеспечению экологической безопасности, предотвращению негативного воздействия на окружающую среду и ликвидации последствий такой деятельности.

Согласно пункту 1 статьи 22 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (далее - Закон № 52-ФЗ) отходы производства и потребления подлежат сбору, накоплению, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению, условия и способы которых должны быть безопасными для здоровья населения и среды обитания и которые должны осуществляться в соответствии с санитарными правилами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 51 Закона № 7-ФЗ отходы производства и потребления подлежат сбору, накоплению, утилизации, обезвреживанию, транспортировке, хранению и захоронению, условия и способы, которых должны быть безопасными для окружающей среды; запрещаются сброс отходов производства и потребления, в поверхностные и подземные водные объекты, на водосборные площади, в недра и на почву.

Пунктом 7 части 1 статьи 60 Правил благоустройства территории городского округа «город Якутск», утвержденных Нормативным правовым актом Якутской городской Думы от 30.06.2021 № 477-НПА, запрещено размещать мусор в каких бы то ни было местах, кроме специально отведенных для этой цели.

Статья 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Закон № 131-ФЗ) устанавливая перечни вопросов местного значения, относит к ним соответственно участие в организации деятельности по накоплению (в том числе раздельному) и транспортированию твердых коммунальных отходов и участие в организации деятельности по накоплению (в том числе раздельному), сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, захоронению твердых коммунальных отходов.

Статья 10 Закона № 7-ФЗ предусматривает, что управление в области охраны окружающей среды осуществляется органами местного самоуправления в соответствии с данным Федеральным законом, другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Пункты 1 и 2 статьи 13 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» (далее - Закон № 89-ФЗ) регламентируют регулярную очистку территории муниципальных образований от отходов в соответствии с экологическими, санитарными и иными требованиями.

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 правообладателя объекта окружающей среды обеспечить охрану окружающей среды.

На основании подпункта 3 пункта 2 статьи 13 Земельного кодекса Российской Федерации в целях охраны земель правообладатель земельного участка обязан проводить мероприятия по защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения химическими веществами, в том числе радиоактивными, иными веществами и микроорганизмами, загрязнения отходами производства и потребления и другого негативного воздействия.

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

Согласно данным Единого государственного реестра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 14:36:104007:447 принадлежит на праве собственности Городскому округу «город Якутск», номер и дата записи о государственной регистрации 14:36:104007:447-14/115/2023-1 от 06.04.2023.

Таким образом, обязанность очистить территории земельного участка с кадастровым номером 14:36:104007:447 от отходов лежит на собственнике земельного участка - Городском округе «город Якутск».

Указанная обязанность возникла одновременно с самим фактом захламления территории и формирования несанкционированной свалки отходов в период, когда единственным правообладателем объекта недвижимости был Городской округ «город Якутск».

В нарушение указанных требований законодательства аукционная документация не содержит никаких сведений о распределении обязанностей по очистке территории от отходов.

Отсутствие правовой ясности и определенности в вопросе распределения обязанности очистить территорию от отходов и порядке дальнейшего использования объекта недвижимости является прямым нарушением законодательства, ставит потенциальных победителей конкурентной процедуры в неравное положение поскольку одним лицам арендодатель может очистить территории самостоятельно а другим указать на необходимость очистить территории самим арендатором, что в

свою очередь сокращает количество 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 18.12.2023, 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 15 ноября 2023 № 322 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Объекты дорожного сервиса», расположенного по адресу:

Республика Саха (Якутия), г. Якутск в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <https://yakutskcity.ru/administration/torgi/147118> а также на электронной торговой площадке РТС-Тендер <https://www.rts-tender.ru> с присвоением номера процедуры № 22000010820000000220.».

**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 10 января 2024 года** направить на электронный адрес [to14@fas.gov.ru](mailto:to14@fas.gov.ru) (продублировать на почту [to14-\\*\\*\\*@fas.gov.ru](mailto: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.

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 № 014/10/18.1-1845/2023 по существу состоится **12 января 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.conf.rt.ru/c/8551648972>** 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](mailto: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](mailto: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>.

Заместитель руководителя

Управления – начальник отдела

антимонопольного контроля

\*\*\*