

РЕШЕНИЕ №086/10/18.1-428/2024

Резолютивная часть решения оглашена 22.04.2024г.
г.Ханты-Мансийск

Решение изготовлено в полном объеме 25.04.2024г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), действующая на основании Приказа №231/23 от 06.12.2023 в составе:

Председатель комиссии:

– <<--->>.

Члены комиссии:

– <<--->>;

– <<--->>.

в присутствии посредством видеоконференцсвязи представителей заявителя ООО «Управляющая компания «Центр менеджмент» Доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Сибпромстрой Югория» <<--->>, <<--->>, действующих по доверенности от 05.04.2024 №34,

в присутствии посредством видеоконференцсвязи представителей Организатора торгов - Департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута <<--->>, действующего по доверенности от 11.03.2024 №20, <<--->>, действующей по доверенности от 11.03.2024 №18,

в присутствии посредством видеоконференцсвязи представителя третьего лица (утвердившего исходно-разрешительную документацию на земельный участок с кадастровым номером 86:10:0000000:24822) - Департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Сургута <<--->>, действующего по доверенности от 16.04.2024 №14,

в присутствии посредством видеоконференцсвязи после перерыва представителя лица, подавшего заявку на участие в торгах — ООО «СЗ Автор» <<--->>, действующей по доверенности от 22.04.2024 №12/24,

рассмотрев жалобу ООО «Управляющая компания «Центр менеджмент» Доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Сибпромстрой Югория» (вх.№3199-ЭП/24 от 03.04.2024),

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее – Ханты-Мансийское УФАС России) поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Центр менеджмент» Доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Сибпромстрой Югория» (вх.№3199-ЭП/24 от 03.04.2024) на действия Департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <<--->>, площадью 103352 кв.м, Ханты-Мансийский АО-Югра, г.Сургут, <<--->>, земли населенных пунктов, категория земель - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6), дошкольное, начальное и

среднее общее образование (код 3.5.1), извещение №21000011960000000092, лот №1.

Как следует из содержания жалобы, обращение Заявителя в антимонопольный орган обусловлено следующим:

1 — в извещении отсутствуют сведения о санитарно-защитной зоне для ООО «<--->» АЗС №86623, кадастровый номер земельного участка <---> (реестровый учетный номер <--->).

2 - Организатором торгов допущено нарушение в части установление срока окончания подачи заявок на участие в торгах, а именно последний день подачи заявок приходится на выходной день — 31.03.2024 (воскресенье).

В соответствии с уведомлением о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу №РВ/2184/24 от 04.04.2024, рассмотрение жалобы назначено на 11.04.2024.

10.04.2024 в адрес Ханты-Мансийского УФАС России от Департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута поступили письменные пояснения по жалобе вместе с запрошенными уведомлением №РВ/2184/24 от 04.04.2024 документами (вх. №3544-ЭП/24 от 10.04.2024).

Организатор торгов представил письменные возражения (вх.№3544-ЭП/24 от 10.04.2024) на жалобу Заявителя, согласно которым считает, что жалоба является необоснованной.

10.04.2024 в адрес Ханты-Мансийского УФАС России от Заявителя поступили письменные дополнения к жалобе (вх.№3581-ЭП/24), в которых Заявителем указано на следующее.

В выписке из ЕГРН от 05.02.2024, размещенной организатором торгов на электронной торговой площадке, в разделе 1 в графе «Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута» отсутствуют какие-либо сведения об имеющихся ограничениях прав на землю в отношении земельного участка с кадастровым номером <--->.

Также Заявителем указано, что ограничения использования земельного участка подлежат отражению в градостроительном плане земельного участка (ГПЗУ), который в аукционной документации отсутствовал, а информация, содержащаяся в ГПЗУ, не является доступной для потенциальных участников торгов, что исключает возможность узнать об имеющихся ограничениях прав на земельный участок.

Заявитель кроме того отмечает, что в извещении не указаны сведения о наличии санитарно-защитной зоны, установленной в отношении объекта, расположенного на земельном участке с кадастровым номером <--->, которая выходит за границы указанного земельного участка и затрагивает земельный участок с кадастровым номером <--->.

Таким образом, Заявитель считает, что не указание Организатором торгов в извещении данных о наличии ограничений прав на земельный участок, а также их конкретных параметров, препятствовало возможности оценить характер таких ограничений, их влияние на допустимость строительства соответствующих объектов на отдельных частях земельного участка с кадастровым номером <--->.

В дополнениях также Заявитель указал, на иные нарушения, допущенные Организатором торгов и не отраженные в жалобе (вх.№3199-ЭП/24 от 03.04.2024):

3 - расчет стоимости работ по восстановлению зеленых насаждений в результате вырубки деревьев выполнен на земельный участок с кадастровым номером <--->, площадью <---> кв.м. (ранее учтенный земельный участок на указанной территории).

4 — технические условия на подключение (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения выданы в отношении иного участка с кадастровым номером <<--->>.

11.04.2024 в ходе рассмотрения жалобы, представителем Организатора торгов заявлено ходатайство о привлечении Департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Сургута к рассмотрению жалобы, поскольку им была утверждена исходно-разрешительная документация от 18.12.2023 №08-13/464 на земельный участок с кадастровым номером <<--->>, а Организатором торгов в извещении о проведении торгов информация о характеристиках, ограничениях земельного участка указывалась в соответствии с данной исходно-разрешительной документацией.

12.04.2024 уведомлением о продлении срока рассмотрения жалобы (исх.№РВ/2381/24 от 12.04.2024), срок рассмотрения жалобы Заявителя продлен, Департамент архитектуры и градостроительства Администрации города Сургута привлечен к рассмотрению жалобы, у Организатора торгов, <<--->> запрошены необходимые документы и пояснения, рассмотрение жалобы назначено на 22.04.2024.

Также в адрес <<--->> направлен запрос о предоставлении необходимых для рассмотрения жалобы документов (информации).

18.04.2024 от Департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Сургута поступили письменные пояснения (вх.№3886-ЭП/24 от 18.04.2024) по дополнениям представленным Заявителем и запрошенные документы.

18.04.2024 от Организатора торгов поступили письменные пояснения (вх.№3894-ЭП/24 от 18.04.2024) по дополнениям представленным Заявителем.

18.04.2024 от ООО «<<--->>» поступили письменные возражения (вх.№3891-ЭП/24 от 18.04.2024) на жалобу Заявителя, согласно которым Общество считает доводы жалобы Заявителя необоснованными.

19.04.2024 в адрес Ханты-Мансийского УФАС России от Заявителя поступили письменные дополнения к жалобе (вх.№3953-ЭП/24), в которых Заявителем указано на следующее:

5 — муниципальный контракт от 19.01.2024 №2/2024 с ООО «Центр экономического содействия» об определении рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование земельным участком с кадастровым номером <<--->> не заключен в установленном законодательством о закупках порядке и проведенная оценка не учитывает имеющиеся ограничения использования земельного участка, в том числе наложение санитарно-защитной зоны.

На основании вышеизложенного Заявитель просит признать в действиях Организатора торгов нарушение пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ), приостановить торги, заключение договора до момента рассмотрения жалобы и отменить торги, объявленные извещением №21000011960000000092 (лот №1).

Изучив имеющиеся материалы дела, представленные доказательства, заслушав представителя сторон, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает, в том числе 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», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 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.

Частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции определено, что в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

Согласно статьям 39.3, 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

В соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 ЗК РФ 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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В пункте 20 статьи 39.11 ЗК РФ указано, что организатор торгов также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Согласно распоряжению Администрации города Сургута от 15.02.2024 №576 «О проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка» принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

В соответствии с пунктом 1 постановления Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 №909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» информация о проведении аукционов на право заключения договора аренды

земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности размещается на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт).

21.02.2024 на официальном сайте Организатором торгов опубликовано извещение №21000011960000000092 о проведении аукциона.

Место приема заявок и проведения аукциона: электронная площадка – универсальная торговая платформа АО «<<--->>» <<--->>, прием заявок осуществляется с 26.02.2024 02:00 (МСК+2) по 31.03.2024 23:59 (МСК+2).

Проведение аукциона назначено на 04.04.2024 10:00 (МСК+2).

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе поступила одна заявка: ООО «<<--->>» (дата и время подачи заявки 27.03.2024 в 14:28:19, заявка №7158).

В соответствии с указанным протоколом в связи с тем, что на аукцион подана единственная заявка от ООО «<<--->>», аукцион признан несостоявшимся.

1. Заявитель в своей жалобе указал на то, что в извещении отсутствуют сведения о санитарно-защитной зоне для ООО «<<--->>» АЗС №86623, кадастровый номер земельного участка <<--->> (реестровый учетный номер 86:10-6.540).

Пунктом 4 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ определено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Согласно пункту 4 части 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).

Таким образом, требование об указании в извещении информации о наличии ограничений прав на земельный участок является требованием о представлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка, соответственно, данная информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе.

Пунктами 1 - 3 статьи 56 ЗК РФ установлено, что права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным настоящим Кодексом, федеральными законами.

Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

- 1) ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда, а ограничения, указанные в подпункте 1 пункта 2 настоящей статьи, в результате установления зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с настоящим Кодексом.

В соответствии с пунктом 18 статьи 105 ЗК РФ, могут быть установлены виды зон с особыми условиями использования территорий, в том числе санитарно-защитная зона.

Как следует из содержания извещения №21000011960000000092 (лот №1) установлены следующие ограничения использования земельного участка с кадастровым номером <<--->> (в границах земельного участка):

- нестационарные объекты – уличные беседки, размещенные за границами земельного участка с кадастровым номером <<--->>, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, урочище острова Заячий, используемого под размещение многоквартирного жилого дома № 29 по проспекту Набережный, смонтированы уличные дорожки, ведущие от территории многоквартирного жилого дома до уличных беседок; в южной части 4 бетонных сваи, вбитых в землю; объект «Водоводы от пр. Набережный до очистных сооружений» с кадастровым номером <<--->>. Сведения об установлении зоны с особыми условиями использования территории в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют; объект недвижимого имущества «Сети канализации (напорный коллектор) от КНС-1 до очистных сооружений» с кадастровым номером <<--->>.

Сведения об установлении зоны с особыми условиями использования территории в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют; объектовые внутриплощадные сети водоотведения от многоквартирного жилого дома по проспекту <<--->>, до канализационного колодца 2 с кадастровым номером <<--->>, внеплощадные сети водоотведения с кадастровым номером <<--->>, внеплощадные сети водоснабжения с кадастровым номером <<--->>.

Сведения об установлении зоны с особыми условиями использования территории в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют; объектовые внеплощадные сети водоснабжения и водоотведения, расположенные по проспекту <<--->>. Сведения об установлении зоны с особыми условиями использования территории в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют; сооружение «Электросетевой комплекс. Сети электроснабжения от <<--->>» с кадастровым номером <<--->>; - сооружение электроэнергетики «Сеть электроснабжения КЛ-6 кВ от РП-101 2х630 кВА РУ-6 кВ яч. 21, 24 до ТП-6/0,4 2х1000 кВА» с кадастровым номером <<--->>; сооружение электроэнергетики «<<--->>» с кадастровым номером <<--->>, без координатной привязки; воздушная линия электропередачи ВЛ-6 кВ с охранной зоной по 10 метров в обе стороны от проекций крайних проводов на землю; кабельная линия электропередачи КЛ-6 кВ с охранной зоной по 1 метру в обе стороны от проекций крайних кабельных линий; инженерные сети – кабельная канализация связи. Охранная зона составляет 2 метра в обе стороны от сетей связи; - воздушные линии 110 кВ с кадастровым номером <<--->>; частично попадает линия электропередачи кабельная 6 кВ, проходящая от подстанции 110/10/6 кВ Пионерская-2 до трансформаторной подстанции 6/0,4 кВ «ИОЦ»; со стороны улицы Заячий остров и проспекта Набережный попадают подземные газопроводы с надземным сооружением (отключающий узел) сети газораспределения «Подводящий газопровод высокого давления к котельной очистных сооружений» и «<<--->>» – газопроводы высокого давления II категории Д 159 мм. Со стороны автомобильной дороги Югорский тракт проходит газопровод высокого давления II

категории Д 426 мм. Территория с особыми условиями использования вдоль трасс наружных газопроводов в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода.

Земельный участок граничит с земельным участком с кадастровым номером 86:10:0101187:37, предназначенном под размещение объекта электросетевого хозяйства «Подстанция 110/10/6 кВ с ОРУ 110 кВ и закрытой установкой 2-х трансформаторов мощностью 40 МВА» с кадастровым номером <<--->>.

В соответствии с общедоступными данными Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (публичной кадастровой карты) земельный участок расположен:

- в границах водоохранной зоны протоки Бардыковка. Реестровый (учетный) номер 86:10-6.284;
- в границах прибрежной защитной полосы протоки Бардыковка. Реестровый (учетный) номер 86:10-6.283; в границах зоны затопления территории, затапливаемой водами реки Обь при половодьях и паводках 1 процентной обеспеченности (повторяемость 1 раз в 100 лет), либо в результате ледовых заторов и зажоров. Реестровый (учетный) номер 86:00-6.173; в границах зоны подтопления, прилегающей к зоне затопления территории, затапливаемой водами реки Обь при половодьях и паводках 1 процентной обеспеченности (повторяемость 1 раз в 100 лет), либо в результате ледовых заторов и зажоров. Реестровый (учетный) номер 86:00-6.172; в границах зоны затопления (территория, затапливаемая при максимальном уровне воды 5-процентной обеспеченности реки Обь). Реестровый (учетный) номер 86:00-6.311; в границах зоны затопления (территория, затапливаемая при максимальном уровне воды 50-процентной обеспеченности реки Обь). Реестровый (учетный) номер 86:00-6.312; в границах зоны затопления (территория, затапливаемая при максимальном уровне воды 10-процентной обеспеченности реки Обь). Реестровый (учетный) номер 86:00-6.313; в границах зоны затопления (территория, затапливаемая при максимальном уровне воды 25-процентной обеспеченности реки Обь). Реестровый (учетный) номер 86:00-6.314; в границах зоны затопления (территория, затапливаемая при максимальном уровне воды 3-процентной обеспеченности реки Обь). Реестровый (учетный) номер 86:00-6.340; в границах охранной зоны транспорта. Четвертая подзона приарэродромной территории аэродрома Сургут часть 5 (сектор 7). Реестровый (учетный) номер 86:00-6.334; в границах охранной зоны транспорта. Третья подзона приарэродромной территории аэродрома Сургут часть 1 (сектор 1). Реестровый (учетный) номер 86:10-6.380; в границах охранной зоны транспорта. Шестая подзона приарэродромной территории аэродрома Сургут. Реестровый (учетный) номер 86:10-6.359; в границах охранной зоны транспорта. Пятая подзона приарэродромной территории аэродрома Сургут. Реестровый (учетный) номер 86:10-6.366; частично в границах охранной зоны объекта электросетевого хозяйства «Воздушная линия электропередачи 110 кВ». Реестровый номер 86:10-6.25; частично в границах охранной зоны объекта электросетевого хозяйства «Подстанция 110/10/6 кВ с ОРУ 110 кВ и закрытой установкой 2-х трансформаторов мощностью 40 МВА». Реестровый номер 86:10-6.1; частично в границах зоны подтопления, прилегающей к зоне затопления территории муниципального образования городской округ город Сургут, затапливаемой водами реки Обь при половодьях и паводках 1 процентной обеспеченности (повторяемость 1 раз в 100 лет), либо в результате ледовых заторов и зажоров. Реестровый (учетный) номер 86:00-6.172; частично в границах водоохранной зоны протоки Бардыковка, расположенной на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры города Сургута.

Земельный участок частично расположен в санитарно-защитной зоне объектов инженерной инфраструктуры – канализационных очистных сооружений.

Материалами документа территориального планирования в отношении элемента планировочной структуры установлена функциональная зона многоэтажной жилой застройки, в границах которой предусмотрено размещение объекта местного значения учебно-образовательного назначения в сфере организации дополнительного образования, но за границами земельного участка с кадастровым номером <<--->>.

Согласно выписке из ЕГРН от 05.02.2024, размещенной организатором торгов на электронной торговой площадке, в разделе 1 в графе «Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута» отсутствуют какие либо сведения об имеющихся ограничениях прав на землю в отношении земельного участка с кадастровым номером <<--->>.

При этом извещение не содержит информацию о санитарно-защитной зоне для ООО «<<--->>» АЗС № 86623, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, кадастровый номер земельного участка <<--->>, реестровый (учетный) номер 86:10-6.540, данные о наличии указанной зоны содержатся в пункте 1.4 проекта договора аренды земельного участка, заключаемого по результатам аукциона.

Как установлено в рамках рассмотрения жалобы и подтверждается Организатора торгов как в письменных пояснениях, так и его представителями устно в ходе рассмотрения жалобы, санитарно-защитная зона заправки только частично подпадает в границы земельного участка.

Организатором торгов в письменных пояснениях (вх.№3544-ЭП/24 от 10.04.2024) указано, что сведения о границах санитарно-защитной зоны находятся в открытом доступе, то есть доступны любому заинтересованному лицу. Заинтересованные лица могут самостоятельно без взимания платы и подачи запросов ознакомиться с информацией, отображаемой на Публичной кадастровой карте Росреестра pkk.rosreestr.ru, о том, расположен ли земельный участок в границах охранных зон.

При этом, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России обращает внимание на то, что в извещении не указаны сведения о наличии санитарно-защитной зоны, установленной в отношении объекта, расположенного на земельном участке с кадастровым номером <<--->>, которая выходит за границы указанного земельного участка и затрагивает земельный участок с кадастровым номером <<--->>.

Кроме того, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» определены ориентировочные размеры СЗЗ. Точные размеры СЗЗ устанавливаются соответствующим органом власти в зависимости от мощности объекта, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов.

Более того, общедоступные источники (ЕГРН, публичная кадастровая карта) не отражают точные размеры и границы установленной санитарно-защитной зоны.

Как следует из материалов жалобы, решением <<--->> от 02.03.2023 №26 «Об установлении санитарно-защитной зоны для предприятия: ООО «<<--->>» АЗС № 86623, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, кадастровый номер земельного участка 86:10:0101187:1» (далее - решение Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 02.03.2023 №26), согласно которому установлена санитарно-защитная зона с границами в следующих размерах: в восточном направлении на расстоянии 74 м от границ промплощадки, в западном направлении на расстоянии 65 м от границ промплощадки, во всех остальных направлениях 100 м от границ промплощадки.

Также принято решение об установлении ограничения использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитной зоны для предприятия: ООО «<<--->>» АЗС № 86623, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, кадастровый номер земельного участка 86:10:0101187:1», согласно которым не допускается использование земельных участков в границах указанной санитарно-защитной зоны в целях в том числе, размещения жилой застройки, объектов образования и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон

рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства.

Вместе с тем, вышеуказанная информация, содержащаяся в решении <<--->> от 02.03.2023 №26 не является доступной для участников, что исключает возможность узнать об имеющихся ограничениях прав на земельный участок.

Соответственно, как Заявитель, так и другие потенциальные участники торгов не имели возможности определить размеры и границы санитарно-защитной зоны АЗС на территории земельного участка с кадастровым номером <<--->>.

Неуказание организатором торгов в извещении данных о наличии ограничений прав на земельный участок, а также их конкретных параметров, препятствовало возможности оценить характер таких ограничений, их влияние на допустимость строительства соответствующих объектов на отдельных частях земельного участка с кадастровым номером <<--->>, что в свою очередь лишило потенциальных участников сформировать полное представление о такой закупке.

Кроме того, не указание необходимой информации привело в том числе, к подаче жалобы Заявителем в антимонопольный орган.

Таким образом, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России проанализировав представленную информацию приходит к выводу, что отсутствие в извещении о проведении аукциона сведений о наличии обременений прав на земельный участок противоречит требованиям, установленным подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Следовательно, довод Заявителя в указанной части является обоснованным.

2. В своей жалобе Заявитель указал на то, что Организатором торгов допущено нарушение в части установление срока окончания подачи заявок на участие в торгах, а именно последний день подачи заявок приходится на выходной день — 31.03.2024 (воскресенье).

В соответствии со статьей 19 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало. Согласно статье 193 Гражданского кодекса Российской Федерации, если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним день.

В части 1 статьи 194 Гражданского кодекса Российской Федерации если срок установлен для совершения какого-либо действия, оно может быть выполнено до двадцати четырех часов последнего дня срока.

Как ранее было указано, прием заявок осуществляется с 26.02.2024 02:00 (МСК+2) по 31.03.2024 23:59 (МСК+2).

Также установлено, что последний день подачи заявок на участие в открытом аукционе приходится на выходной день — 31.03.2024 - воскресенье.

Дата и время окончания срока подачи заявок на участие в аукционе не должны приходиться на нерабочие (выходные, праздничные нерабочие) дни, поскольку такое установление срока не обеспечивает участникам размещения заказа реальную возможность подачи заявок и, тем самым, сокращает количество участников аукциона.

Следовательно, Заказчик, установил срок окончания подачи заявок на нерабочий день (выходной день), в результате чего необоснованно сократил количество участников аукциона.

Таким образом, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к выводу о том, что указанные действия нарушили процедуру проведения торгов, порядок проведения которой установлен ЗК РФ.

Следовательно, довод Заявителя в указанной части является обоснованным.

3. Одним из доводов жалобы Заявителя являлся довод о том, что расчет стоимости работ по восстановлению зеленых насаждений в результате вырубki деревьев выполнен на земельный участок с кадастровым номером <<--->>, площадью <<--->> кв.м. (ранее учтенный земельный участок на указанной территории).

Действующим земельным законодательством не предусмотрено обязательного размещения в составе документации об аукционе дополнительных документов, содержащих сведения о стоимости работ по восстановлению зеленых насаждений.

В извещении обозначено, что указанная максимальная стоимость возмещения затрат по восстановлению зеленых насаждений, взамен вырубаемых, является предварительной.

Решение Думы города Сургута от 26.12.2017 №206-VI ДГ «О Правилах благоустройства территории города Сургута» утверждены Правила благоустройства территории города Сургута. Самовольная вырубka зеленых насаждений не допускается.

Снос зеленых насаждений производится на основании разрешения, выдаваемого правообладателю земельного участка в установленном порядке. При этом, в извещении указано, что выдача такого разрешения производится при проектировании объекта строительства и предварительная стоимость пересчитывается исходя из количества зеленых насаждений, которые подлежат вырубке и которые застройщик решит сохранить.

Аукционный земельный участок с кадастровым номером <<--->> образован на территории ранее учтенного земельного участка с кадастровым номером <<--->>, последний снят с кадастрового учета 08.11.2023.

Предварительный расчет восстановительной стоимости зеленых насаждений в результате вырубki деревьев произведен 20.11.2024 в отношении территории «<<--->>» и подлежит пересчету в установленном порядке.

Расчет восстановительной стоимости зеленых насаждений в результате вырубki деревьев в границах земельного участка с кадастровым номером <<--->> подготовлен департаментом городского хозяйства Администрации города в рамках поступившего запроса от департамента архитектуры и градостроительства Администрации города.

Неотъемлемой частью к запросу является схема расположения земельного участка, а также проект схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории подготовлена в соответствии с требованиями, утвержденными Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 19.04.2022 № П/0148 «Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, формы схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе».

Как следует из представленных материалов, в проекте схемы расположения земельного участка указана площадь – <<--->> кв. метров, а также список координат характерных точек границ земельного участка, образуемого в соответствии со схемой расположения, в системе координат, применяемой при ведении Единого государственного реестра недвижимости, на основании которых был подготовлен расчет восстановительной стоимости зеленых насаждений.

Таким образом, довод Заявителя о том, что расчет стоимости работ по восстановлению зеленых насаждений в результате вырубki деревьев выполнен на земельный участок с кадастровым номером <<--->>, площадью <<--->> кв.м. (ранее учтенный земельный участок на указанной территории), является необоснованным.

4. Заявитель в своей жалобе указал на то, что технические условия на подключение (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения выданы в отношении иного участка с кадастровым номером <<--->>.

Федеральным законом от 01.07.2021 № 276-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 01.09.2021 в требования к содержанию извещения внесены изменения, согласно которым исключены 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.

Технические условия выдаются сетевой организацией застройщику в целях заключения договора о подключении (технологическом присоединении) объекта к сетям и являются обязательным приложением к такому договору о подключении (технологическом присоединении).

Технические условия для целей проведения аукциона не выдаются и в составе извещения не размещаются. Взамен технических условий в извещении указывается информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения).

Ранее учтенный земельный участок с кадастровым номером <<--->> снят с кадастрового учета 08.11.2023. Информация сетевых организаций о технической возможности выдана в отношении территории «<<--->>» (после снятия земельного участка <<--->> с кадастрового учета).

Вместе с тем, информация сетевых организаций о технической возможности на указанной территории для ранее учтенного земельного участка с кадастровым номером <<--->> и образованного на его месте аукционного земельного участка с кадастровым номером <<--->> идентичная (например, СГМУП «<<--->>» к письму от 20.12.2023 о предоставлении технической возможности прикладывает проект технических условий от 25.01.2022 и письмо от 05.03.2020 в отношении ранее учтенного на указанной территории земельного участка с кадастровым номером <<--->>; аналогично ПАО «<<--->>» в письме от 17.11.2023 ссылается на письмо 2020 года в отношении указанной территории).

Также из материалов жалобы следует, что схема инженерных сетей представлена в отношении земельного участка с кадастровым номером <<--->>.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения в том числе о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения).

Как следует из письменных пояснений (вх.№3886-ЭП/24 от 18.04.2024) Департамента архитектуры и градостроительства администрации города Сургута, в целях получения сведений о возможности подключения (технологического присоединения) в адрес ресурсоснабжающих организаций Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города были направлены запросы с приложением схемы расположения

земельного участка, а также проекта схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, с координатным описанием характерных точек границ земельного участка.

Данные запросы были направлены до внесения сведений о земельном участке в Единый государственный реестр недвижимости в целях оперативного сбора необходимой информации для подготовки исходно-разрешительной документации от 18.12.2023 № 08-13/464.

Предоставление сведений о возможности подключения (технологического присоединения) на основании проекта схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории не противоречит требованиям, предусмотренным подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Учитывая конфигурацию и координатное описание характерных точек границ земельного участка, согласно проекта схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории сведения внесенные в Единый государственный реестр недвижимости в отношении земельного участка с кадастровым номером <<--->> являются идентичными.

Соответственно сведения об инженерных коммуникациях в границах земельного участка с кадастровым номером <<--->> ресурсоснабжающими организациями учтены в полном объеме.

Кроме того отмечено, что соответствии со статьей 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетям связи (далее по тексту - сети инженерно-технического обеспечения), определение платы за такое подключение (технологическое присоединение) осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации об электроэнергетике, о теплоснабжении, о газоснабжении, о водоснабжении и водоотведении, о связи.

Технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, применяемые в целях архитектурно-строительного проектирования, определяются в соответствии с правилами подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения соответствующего вида, утверждаемыми Правительством Российской Федерации и являются обязательными приложениями к договорам о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения соответствующего вида, заключаемым правообладателем земельного участка, с лицом, владеющим соответствующей сетью на праве собственности или ином законном основании.

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России проанализировав представленную информацию приходит к выводу, что довод Заявителя в указанной части не нашел своего подтверждения.

5. Одним из доводов Заявителя изложенных в жалобе является довод о том, что муниципальный контракт от 19.01.2024 №2/2024 с ООО «<<--->>» об определении рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование земельным участком с кадастровым номером <<--->> не заключен в установленном законодательством о закупках порядке и проведенная оценка не учитывает имеющиеся ограничения использования земельного участка, в том числе наложение санитарно-защитной зоны.

Согласно пункту 14 статьи 39.11 ЗК РФ 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 от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной

деятельности), или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Как следует из представленных документов, по данным Единого государственного реестра недвижимости кадастровая стоимость аукционного земельного участка <<--->>, площадью <<--->> кв.м, составляет <<--->> руб. (дата определения 04.12.2023).

При этом, как следует из письменных пояснений Организатора торгов, кадастровая стоимость для установления начальной цены предмета аукциона не применялась.

Начальная цена предмета аукциона определена на основании отчета от 26.01.2024 № 142/24 об определении рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование земельным участком. Оценка произведена ООО «<<--->>» в соответствии с Муниципальным контрактом от 19.01.2024 № 2/2024 на оказание услуг по оценке, заказчик оценки – департамент архитектуры и градостроительства Администрации города Сургута.

В соответствии с частью 14 статьи 39.11 ЗК РФ 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 такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного пунктом 15 настоящей статьи.

Как следует из представленных документов, начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка была установлена рыночная стоимость земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В свою очередь, вопрос о правомерности проведения рыночной оценки не входит в полномочия антимонопольного органа, а также формирование начальной (максимальной цены)

В связи с чем, Ханты-Мансийским УФАС России данный довод жалобы будет перенаправлен в <<--->> для принятия правового решения в части вопроса, касающегося соблюдения требований к определению и обоснованию начальной (максимальной) цены.

Следовательно, довод в указанной части не подлежит рассмотрению Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России и признается необоснованным.

В соответствии с частью 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 принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

С учетом конкретных обстоятельств, учитывая то, что Организатором торгов при проведении аукциона на прав о заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 86:10:0000000:24822, площадью 103352 кв.м, Ханты-Мансийский АО-Югра, г.Сургут, <<--->>, земли населенных пунктов, категория земель - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6), дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1), извещение №21000011960000000092, лот №1 допущено нарушение в части не указания в извещении сведений о санитарно-защитной зоне для ООО «<<--->>» АЗС №86623,

кадастровый номер земельного участка <<--->> (реестровый учетный номер 86:10-6.540), а также допущено нарушение в части установление срока окончания подачи заявок на участие в торгах на выходной день — 31.03.2024 (воскресенье), Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к выводу о необходимости выдачи Организатору торгов обязательного для исполнения предписания об устранении выявленных в ходе рассмотрения жалобы нарушений.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

решила:

1. Признать жалобу ООО «Управляющая компания «Центр менеджмент» Доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Сибпромстрой Югория» (вх.№3199-ЭП/24 от 03.04.2024) на действия Департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <<--->>, площадью <<--->> кв.м, Ханты-Мансийский АО-Югра, г.Сургут, <<--->>, земли населенных пунктов, категория земель - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6), дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1), извещение №21000011960000000092 (лот №1), обоснованной.

1.1 Довод Заявителя о том, что в извещении отсутствуют сведения о санитарно-защитной зоне для ООО «<<--->>» АЗС №86623, кадастровый номер земельного участка <<--->> (реестровый учетный номер 86:10-6.540), является обоснованным.

1.2. Довод Заявителя о том, что Организатором торгов допущено нарушение в части установление срока окончания подачи заявок на участие в торгах, а именно последний день подачи заявок приходится на выходной день — 31.03.2024 (воскресенье), является обоснованным.

1.3. Довод Заявителя о том, что расчет стоимости работ по восстановлению зеленых насаждений в результате вырубки деревьев выполнен на земельный участок с кадастровым номером <<--->>, площадью <<--->> кв.м. (ранее учтенный земельный участок на указанной территории), является необоснованным.

1.4. Довод Заявителя о том, что технические условия на подключение (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения выданы в отношении иного участка с кадастровым номером <<--->>, является необоснованным.

1.5. Довод Заявителя о том, что муниципальный контракт от 19.01.2024 №2/2024 с ООО «<<--->>» об определении рыночной стоимости годовой арендной платы арендной платы за пользование земельным участком с кадастровым номером <<--->> не заключен в установленном законодательством о закупках порядке и проведенная оценка не учитывает имеющиеся ограничения использования земельного участка, в том числе наложение санитарно-защитной зоны, является необоснованным.

1. Признать в действиях Департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута нарушение статьи 193 Гражданского кодекса Российской Федерации, что выразилось в установлении даты и времени окончания срока подачи заявок на участие в аукционе на нерабочий (выходной) день.

3. Признать в действиях Департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, что выразилось в неуказании в извещении сведения о

санитарно-защитной зоне для ООО «<<--->>» АЗС №86623, кадастровый номер земельного участка <<--->> (реестровый учетный номер 86:10-6.540).

4. Выдать Департаменту имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута обязательное для исполнения предписание в части совершения действий, направленных на устранение выявленных нарушений.

5. Передать уполномоченному должностному лицу материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по статье 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии <<--->>

Члены Комиссии: <<--->>

<<--->>

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.