



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 066/01/18.1-2181/2022

18.07.2022

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (Приказ от 22.12.2015 № 513, в ред. Приказа от 17.03.2022 № 117) в составе:

председатель Комиссии: <...> – заместитель руководителя Управления;
члены Комиссии: <...> - начальник отдела контроля органов власти;
<...> - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

при участии:

заявителя – Общество с ограниченной ответственностью «Атриум» (623104, Свердловская область, г. Первоуральск, ул. Папанинцев, д. 20А, далее – ООО «Атриум»), представитель – <...> (доверенность от 10.02.2022 без номера);

организатор торгов – Администрация городского округа Первоуральск в рамках деятельности Комитета по управлению имуществом (623109, Свердловская область, г. Первоуральск, ул. Ватутина, д. 41, далее – Администрация ГО Первоуральск), представитель – <...> (доверенность от 26.04.2022 № 967-48/2022);

заинтересованные лица:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альянс-Инвест» (620025, г. Екатеринбург, ул. Спутников, д. 16/2, далее – ООО «СЗ «Альянс-Инвест»), представитель – <...>;

Акционерное общество «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования» (620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, д. 35, далее – АО «САИЖК»), представитель - <...>;

Первоуральское муниципальное унитарное предприятие «Производственное объединение жилищно-коммунального хозяйства» (623104, Свердловская область, г. Первоуральск, ул. Гагарина, д. 24а, далее – ПМУП «ПО ЖКХ»), надлежаще извещено, участие не обеспечено,

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Атриум» (вх. № 1337/22 от 29.06.2022) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации ГО Первоуральск, совершенные при организации и проведении торгов

(торги № 230522/0163433/02 на сайте <https://torgi.gov.ru>), в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым № 66:58:0106001:12481, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, Береговая, 36, категория земель – земли населенных пунктов, общей площадью 37967 кв.м.,

УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе и ее содержании размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы было назначено на 07.07.2022. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен (исх. № 928/22 от 30.06.2022) посредством электронной почты <...>, а также системы электронного документооборота, заявитель – посредством электронной почты <...>.

Срок принятия решения по жалобе в соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции продлен до 18.07.2022, о чем организатор торгов уведомлен (исх. № ЕВ/1538/22 от 08.07.2022) посредством электронной почты <...>, а также системы электронного документооборота, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопротоколирование на устройство Panasonic RR-US551.

На основании ст. 11 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд. Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть оспорено в суде.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов. При этом в п. 3 ст. 447 ГК РФ сказано, что в случаях, указанных в настоящем Кодексе или ином законе, договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов.

Порядок организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регламентирован ст. 39.11 и ст. 39.12 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ).

Договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, согласно п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ заключается на торгах, проводимых в форме аукциона. В случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка согласно п. 7 ст. 39.11 ЗК РФ осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, согласно ст. 39.2 ЗК РФ осуществляется органом местного самоуправления в пределах его компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 настоящего Кодекса (далее - уполномоченный орган).

Решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (далее также - аукцион), согласно п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Основанием для проведения аукциона по продаже права аренды на земельные участки явилось Распоряжение Администрации ГО Первоуральск от 16.05.2022 № 225 «О проведении аукциона по продаже права аренды на земельный участок с кадастровым № 66:33:0101002:2749».

В качестве организатора торгов согласно п. 2 ст. 447 ГК РФ могут выступать собственник вещи, обладатель иного имущественного права на нее, другое лицо, имеющее интерес в заключении договора с тем, кто выиграет торги, а также лицо, действующее на основании договора с указанными лицами и выступающее от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом (нотариус, специализированная организация и др.).

Организатором аукциона согласно п. 11 ст. 39.11 ЗК РФ вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

Согласно Извещению о проведении аукциона организатором торгов выступает Комитет по управлению имуществом Администрации ГО Первоуральск.

Для размещения информации о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности согласно пп. «а» п. 1 Постановления Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 определен официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - www.torgi.gov.ru.

Извещение о проведении аукциона опубликовано 24.05.2022 на сайте - www.torgi.gov.ru (торги № 230522/0163433/02), на официальном сайте городского округа Первоуральск (<https://prvadm.ru>), в газете «Вечерний Первоуральск» № 39 (19552) от 24.05.2022.

Заявки на участие в аукционе принимались с 25.05.2022 по 23.06.2022.

Дата и время рассмотрения заявок – 27.06.2022 в 14:00.

Дата и время подведения итогов аукциона – 30.06.2022 с 14:00.

Согласно Протоколу от 27.06.2022 № 17/22 заседания аукционной комиссии по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельных участков (далее – Протокол от 27.06.2022 № 17/22) на участие в торгах поступило 3 заявки: ООО «СЗ «Альянс-Инвест», АО «САИЖК», ООО «Атриум».

Организатор торгов приостановил процедуру проведения торги в связи с поступлением жалобы.

Следовательно, ООО «Атриум» вправе обжаловать любые совершенные организатором торгов действия (бездействия) при организации и проведении торгов.

Согласно ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Протокол от 27.06.2022 № 17/22 размещен на сайте www.torgi.gov.ru 27.06.2022, в то время как жалоба ООО «Атриум» направлена в адрес Свердловского УФАС России 29.06.2022, т.е. в пределах установленного срока.

При рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа согласно ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов. При этом рассматриваются только те действия (бездействие), которые совершены при организации и проведении данного аукциона.

ООО «Атриум» в жалобе ссылается на то, что организатором торгов в нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ в извещении о проведении аукциона указана недостоверная информация. Согласно п. 3.1.2 извещения о проведении аукциона земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования:

а) Водоохранная зона водохранилища Нижне-Шайтанское и его притоков. В границах водоохранной зоны запрещается сброс сточных, в том числе дренажных вод.

б) Прибрежная защитная полоса водохранилища Нижне-Шайтанское и его притоков. В границах прибрежных защитных полос запрещается сброс сточных, в том числе дренажных вод.

Вместе с тем, согласно пп. 4 п. 3.1.6 извещения о проведении аукциона в информации о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения указано ПМУП «ПО ЖКХ» – возможность подключения к сетям ливневой канализации не предусмотрена, учитывая характер местности дождевые, дренажные и талые воды отводятся самотеком, а сама информация о наличии сетей, возможности подключения отсутствует.

Организатор торгов отметил, что в извещении о проведении аукциона указана вся информация, предусмотренная п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ. В извещении опубликована, в том числе, информация, полученная от ПМУП «ПО ЖКХ», об отсутствии возможности подключения к сетям ливневой канализации в связи с расположением сети ливневой канализации выше планируемой застройки. В настоящее время дренажные, талые и дождевые воды отводятся самотеком. Отсутствие возможности подключения к сетям ливневой канализации и наличие на земельном участке водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы с учетом положений ч. 16 ст. 65 ВК РФ не является препятствием для проведения аукциона по продаже права аренды земельного участка при том, что извещение содержит информацию о наличии ограничений, установленных ст. 65 ВК РФ, из чего следует, что до потенциальных участников аукциона организатором аукциона доведена информация о том, что земельный участок сложен в освоении в связи с имеющимися ограничениями, установленными ст. 65 ВК РФ. Кроме того, ООО «Атриум» была подана заявка на участие в аукционе, из чего следует, что ООО «Атриум» ознакомилось с условиями аукционной документации, в том числе с ограничениями использования земельного участка и необходимостью проведения специальных мероприятий по охране водного объекта, установленных ст. 65 ВК РФ. К организатору торгов за разъяснениями аукционной документации в указанной части ни ООО «Атриум», ни иные участники аукциона не обращались, что позволяет сделать вывод, что участникам аукциона были понятны положения аукционной документации, определяющие характеристики земельного участка и сведения о возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

ПМУП «ПО ЖКХ» в письменных пояснениях указало, что для объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, ул. Береговая, 36, кадастровый № земельного участка 66:58:0106001:12481, возможность подключения к сетям ливневой канализации

отсутствует в связи с тем что, на данном участке присоединение к сетям технически невозможно, согласно топографической съемке отметки расположения сети ливневой канализации выше планируемой застройки, трубопровод ливневой канализации Ду 500 предназначен для отвода дождевых и талых вод с проезжей части автомобильной дороги ул. Береговой в г. Первоуральске, ливневая канализация в районе дома № 36 по ул. Береговой устроена на отметке 308,66-310,04, а участок застройки расположен на отметке 301,14-307,76, т.е. ниже трубопровода ливневой канализации, соответственно рельеф данной территории не позволяет произвести присоединение к ливневой канализации. Сеть ливневой канализации должна располагаться ниже застройки для соблюдения требований строительных правил и норм, в данном случае учитывая характер местности сточные воды с автомобильной дороги будут отводиться на территорию строительной площадки, т.е. присоединение к существующей сети нецелесообразно. Сети ливневой канализации в оперативное управление ПМУП «ПО ЖКХ» не переданы, ПМУП «ПО ЖКХ» в рамках муниципального контракта МК 54-А-423 от 16.11.2020 производит работы по ремонтному обслуживанию, устранению повреждений ливневой канализации, дренажных устройств, ливнеприемных колодцев, производит очистку ливнеприемников от ила и грязи, промывку ливневой канализации при использовании спецмашин.

Статьей 2 Федерального закона от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» (далее – Закон об информации) установлено: информация - сведения (сообщения, данные) независимо от формы их представления (п. 1); доступ к информации - возможность получения информации и ее использования (п. 6); предоставление информации - действия, направленные на получение информации определенным кругом лиц или передачу информации определенному кругу лиц (п. 8); распространение информации - действия, направленные на получение информации неопределенным кругом лиц или передачу информации неопределенному кругу лиц (п. 9).

Одними из принципов правового регулирования отношений, возникающих в сфере информации, информационных технологий и защиты информации, в силу п.п. 2 и 6 ст. 3 Закона об информации, являются установление ограничений доступа к информации только федеральными законами, достоверность информации и своевременность ее предоставления.

Извещение о проведении аукциона в силу пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ должно содержать сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно ст. 2 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» (далее – Закон о водоснабжении и водоотведении):

водоотведение - прием, транспортировка и очистка сточных вод с использованием централизованной системы водоотведения (п. 2);

канализационная сеть - комплекс технологически связанных между собой инженерных сооружений, предназначенных для транспортировки сточных вод (п. 9);

транспортировка воды (сточных вод) - перемещение воды (сточных вод), осуществляемое с использованием водопроводных (канализационных) сетей (п. 26);

централизованная система водоотведения (канализации) - комплекс технологически связанных между собой инженерных сооружений, предназначенных для водоотведения (п. 28);

объект централизованной системы водоотведения - инженерное сооружение, входящее в состав централизованной системы водоотведения, непосредственно используемое для водоотведения (п. 14);

локальное очистное сооружение - сооружение или устройство, обеспечивающие очистку сточных вод абонента до их отведения (сброса) в централизованную систему водоотведения (канализации) (п. 11.1);

сточные воды централизованной системы водоотведения (далее - сточные воды) - принимаемые от абонентов в централизованные системы водоотведения воды, а также дождевые, талые, инфильтрационные, поливомоечные, дренажные воды, если централизованная система водоотведения предназначена для приема таких вод (п. 23);

организация, осуществляющая холодное водоснабжение и (или) водоотведение (организация водопроводно-канализационного хозяйства), - юридическое лицо, осуществляющее эксплуатацию централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем (п. 15);

транзитная организация - организация, осуществляющая эксплуатацию водопроводных и (или) канализационных сетей и (или) сооружений на них, оказывающая услуги по транспортировке воды и (или) сточных вод и соответствующая утвержденным Правительством РФ критериям отнесения собственников или иных законных владельцев водопроводных и (или) канализационных сетей и (или) сооружений на них к транзитным организациям (данное положение применяется к регулированию сходных отношений с участием индивидуальных предпринимателей) (п. 25.1).

В целях обеспечения водоотведения организации, эксплуатирующие отдельные объекты централизованных систем водоотведения, заключают договоры по транспортировке сточных вод, по очистке сточных вод, по обращению с осадком сточных вод и (или) иные договоры, необходимые для обеспечения водоотведения. По договору водоотведения организация, осуществляющая водоотведение, обязуется осуществлять прием сточных вод абонента в централизованную систему водоотведения и обеспечивать их транспортировку и сброс в водный объект, а абонент обязуется соблюдать нормативы состава сточных вод и требования к составу и свойствам сточных вод, производить организации, осуществляющей водоотведение, оплату водоотведения, вносить плату за нарушение указанных нормативов и требований. По договору по транспортировке сточных вод транзитная организация обязуется осуществлять организационно и технологически связанные действия, обеспечивающие поддержание канализационных сетей и сооружений на них в состоянии, соответствующем установленным законодательством Российской Федерации требованиям, контроль за составом принимаемых в канализационную сеть сточных вод и транспортировку сточных вод в соответствии с режимом приема (отведения) сточных вод от точки приема сточных вод до точки отведения сточных вод, расположенных на границе эксплуатационной ответственности организации, а гарантирующая организация (иная организация, осуществляющая водоотведение) обязуется принимать сточные воды в соответствии с режимом приема сточных вод и требованиями настоящего Федерального закона и оплачивать услуги по транспортировке сточных вод (ч. 1 ст. 11, ч. 1 ст. 14, ч. 1 ст. 17 Закона о водоснабжении и водоотведении).

Согласно п. 107 Правил холодного водоснабжения и водоотведения (утв. Постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 № 644) в зависимости от своего предназначения централизованные системы водоотведения подразделяются на следующие виды:

а) централизованные бытовые системы водоотведения, предназначенные для приема, транспортировки и очистки сточных вод, образовавшихся в результате хозяйственно-бытовой деятельности населения (далее - хозяйственно-бытовые сточные воды), а также сточных вод, образовавшихся в результате производства продукции и (или) оказания услуг (далее - производственные сточные воды), при условии их соответствия требованиям, установленным настоящими Правилами;

б) централизованные ливневые системы водоотведения, предназначенные для приема, транспортировки и очистки поверхностных сточных вод;

в) централизованные общесплавные системы водоотведения, предназначенные для приема, транспортировки и очистки хозяйственно-бытовых сточных вод и поверхностных сточных вод, а также производственных сточных вод при условии их соответствия требованиям, установленным настоящими Правилами;

г) централизованные комбинированные системы водоотведения, предназначенные для приема, транспортировки и очистки хозяйственно-бытовых сточных вод и поверхностных сточных вод, а также производственных сточных вод при условии их соответствия требованиям, установленным настоящими Правилами, состоящие из бытовых, ливневых и общесплавных систем водоотведения.

ООО «СЗ «Альянс-Инвест» указало, что организацию водоотведения можно осуществить децентрализованно, т.е. локально, построив ливневую канализацию. Возможность организации не централизованного водоотведения, а локального допускается. Отсутствие возможности подключения к централизованной системе водоотведения не препятствует строительству объекта капитального строительства.

АО «САИЖК» поддерживает пояснения ООО «СЗ «Альянс-Инвест», поскольку ливневая канализация может быть локальной, нет необходимости подключаться к централизованным сетям. Отсутствие возможности подключения к централизованной системе водоотведения не является препятствием для строительства соответствующих многоквартирных домов. Существует несколько технических решений для отвода канализации: поверхностный либо неповерхностный, все они являются локальными.

Организатор торгов отметил, что ливневая канализация (отведение поверхностных вод) не относится к централизованной системе водоотведения.

Согласно пп. 4 п. 3.1.6 Извещения о проведении аукциона информация о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: ПМУП «ПО ЖКХ» № 299 от 18.04.2022 – возможность подключения к сетям ливневой канализации не предусмотрена, учитывая характер местности дождевые, дренажные и талые воды отводятся самотеком.

Организатором торгов представлено письмо ПМУП «ПО ЖКХ» (исх. № 299 от 18.04.2022), согласно которому для объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, ул. Береговая, 36, кадастровый № земельного участка 66:58:0106001:12481, возможность подключения к сетям ливневой канализации отсутствует в связи с тем, что на данном участке учитывая характер местности присоединение к сетям технически невозможно, отметки расположения сети ливневой канализации выше планируемый застройкой.

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы, поскольку в извещении о проведении аукциона указана информация, предусмотренная пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, а ее достоверность не опровергнута.

Следующий довод ООО «Атриум» сводится к тому, что организатором торгов в нарушение п. 1 ст. 39.13 ЗК РФ проводится аукцион на право заключения договора аренды земельного участка не в электронной форме.

Организатор торгов пояснил, что поскольку в настоящее время федеральный закон, устанавливающий порядок проведения аукциона в электронной форме, не принят, положения ст. 39.13 ЗК РФ не применяются, предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, регламентировано разделом V.1 ЗК РФ.

Согласно п.п. 1, 4 ст. 39.13 ЗК РФ аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, проводится в электронной форме. Порядок проведения аукциона в электронной форме устанавливается федеральным законом.

Положения ст. 39.13 ЗК РФ применяются со дня вступления в силу федерального закона, устанавливающего порядок проведения аукционов в электронной форме по на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (п. 7 ст. 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в ЗК РФ и отдельные законодательные акты РФ»).

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы, поскольку федеральный закон, регулирующий порядок проведения аукциона в электронной форме, не принят.

Также ООО «Атриум» указывает на нарушение Правительством Свердловской области ст. 15 Закона о защите конкуренции, что выразилось в предоставлении преференции АО «САИЖК» в виде дополнительного финансирования, выделения бюджетных средств, и ст. 16 Закона о защите конкуренции.

Вместе с тем, при рассмотрении жалоб в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции нарушение ст.ст. 15, 16 Закона о защите конкуренции не устанавливаются, поскольку рассматриваются действия (бездействие) организатора торгов при организации и проведении обжалуемых торгов.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Атриум» признать необоснованной.

2. В обжалуемых действиях (бездействии) организатора торгов в лице Администрации городского округа Первоуральск в рамках деятельности Комитета по управлению имуществом нарушений не выявлено.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Свердловской области.