

О признании жалобы обоснованной
№052/01/18.1-2278/2023

<...>

<...>

**Администрация
муниципального
Нижегородской области**

**Ветлужского
округа**

ул. Ленина, д. 42

г. Ветлуга, 606860

<...>

ЭТП «Фабрикант»

<...>

РЕШЕНИЕ

№052/01/18.1-2278/2023

18 октября 2023 года
Новгород

город Нижний

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области в составе:

- <...>.

-

<...>.

- <...>

-

<...>.

<...>.

-<...>

-

при участии:

-

<...> представителя администрации Ветлужского муниципального округа Нижегородской области по доверенности (№51 от 09.10.2023),

представителя администрации Ветлужского муниципального округа Нижегородской области по доверенности (№51 от 09.10.2023),

<...>

без участия заявителя, уведомленного надлежащим образом о месте и времени рассмотрения жалобы, рассмотрев посредством видеоконференцсвязи жалобу <...> (далее также — <...>, заявитель) на действия организатора торгов Администрации Ветлужского муниципального округа Нижегородской области (далее — организатор торгов) при организации аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка по лоту №1: земельный участок, с кадастровым номером 52:01:0200088:955 площадью 8686 кв.м. собственность на который не разграничена, с видом разрешенного использования - склады, категория земель - земли населенных пунктов, размещенном на сайте <https://torgi.gov.ru/>, номер извещения 23000015140000000009,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области (далее также - Нижегородское УФАС России, Управление) поступила жалоба <...> на действия администрации Ветлужского муниципального округа Нижегородской области при организации аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка по лоту №1: земельный участок, с кадастровым номером 52:01:0200088:955 площадью 8686 кв.м. собственность на который не разграничена, с видом разрешенного использования - склады, категория земель - земли населенных пунктов, номер извещения 23000015140000000009.

В своей жалобе заявитель сообщает о недобросовестных действиях заказчика.

Управление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области приняло к рассмотрению жалобу <...> в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) и назначило её рассмотрение на 10.10.2023 (уведомление о поступлении жалобы от 02.10.2023 №ИК/19327/23).

В ходе рассмотрения жалобы заявителя, Комиссия Нижегородского УФАС России решила запросить у заказчика документы, необходимые для рассмотрения жалобы по существу, в связи чем, рассмотрение срок рассмотрения жалобы продлен (уведомление о продлении срока рассмотрения жалобы от 10.10.2023 №ЛШ/19927/23).

Жалоба по существу рассмотрена 18.10.2023.

Изучив доводы жалобы, заслушав представителей организатора торгов, исследовав имеющиеся в деле материалы, Комиссия приходит к следующему.

Согласно общим правилам пунктов 1 и 2 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Законом, предоставляющим заинтересованным лицам право на обжалование в административном порядке действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, является Закон о защите конкуренции, в частности положения статьи 18.1 данного Закона, вступившая в силу 06 января 2012 года.

По правилам части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) 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, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Вместе с тем, 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.

Данная норма определяет круг лиц, уполномоченных направлять жалобы в антимонопольный орган.

Правом на обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии обладают:

- лица, подавшие заявки на участие в торгах;
- иные лица, права или законные интересы которых могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, нарушения порядка организации и проведения торгов.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что <...> обладает правом на обжалование действий организатора торгов.

Изучив материалы жалобы Комиссией Управления установлено следующее.

Организатором конкурса выступает Администрация Ветлужского муниципального округа Нижегородской области.

В своей жалобе заявитель указал, что организатор торгов предоставил неполную информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно подпункту 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ) 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.

Предметом торгов является право на заключение договора аренды земельного участка по лоту №1: земельный участок, с кадастровым номером 52:01:0200088:955 площадью 8686 кв.м. собственность на который не разграничена, с видом разрешенного использования - склады, категория земель - земли населенных пунктов.

В соответствии с видом разрешенного использования земельного участка лота № 1 (склады) на нем предполагается строительство зданий и сооружений.

В силу части 1 статьи 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ) подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетям связи (далее - 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 с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей. Указанные особенности не применяются в случаях технологического присоединения объектов электроэнергетики к электрическим сетям.

Комиссия Нижегородского УФАС России, проанализировав объект закупки и требования действующего законодательства установила, что организатор торгов не указал сведения о сетях газоснабжения и связи.

Изложенное свидетельствует о нарушении организатором торгов требований части 1 статьи 52.1 ГрК РФ и пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Довод заявителя признается обоснованным.

Согласно второму доводу заявителя, на территории земельного участка реализовываемого организатором торгов, находится часть здания с соседнего участка.

В соответствии с подпунктом 9 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в

государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса.

В силу подпункта 1 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

В адрес антимонопольного органа организатором торгов представлена выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2023-160452998 от 12.07.2023 и фотосъемка с обозначением реализуемого участка.

Комиссия Нижегородского УФАС России, проанализировав представленные сведения установила, что на участке земли с кадастровым номером 52:01:0200088:955 не располагается часть здания с соседнего участка.

На основании изложенного, довод заявителя признается необоснованным.

Согласно третьему доводу заявителя, организатор торгов не указал в Извещении информацию о наличии сервитута на земельном участке.

В соответствии с пунктом 1 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

В силу пункта 1 статьи 23 ЗК РФ сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, а в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с учетом особенностей, предусмотренных главой V.3 настоящего Кодекса.

Пунктом 39.23 ЗК РФ установлено, что соглашение об установлении сервитута в

отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается в случаях, установленных гражданским законодательством, настоящим Кодексом, другими федеральными законами, и, в частности, в следующих случаях:

- 1) размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка;
- 2) проведение изыскательских работ;
- 3) осуществление пользования недрами.

Согласно пункту 3 статьи 274 ГК РФ сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Статьей 52 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» установлены особенности осуществления государственной регистрации сервитута.

Государственная регистрация сервитута осуществляется на основании заявления лица, приобретающего право ограниченного пользования чужой вещью, или лица, права которого ограничиваются, в том числе в случае, если сведения о месте и об условиях ограниченного пользования чужим объектом недвижимости установлены судебным актом или соглашением об установлении сервитута.

В случае, если заключение соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, допускается при наличии согласия органа государственной власти или органа местного самоуправления, к документам, представляемым для проведения государственной регистрации сервитута, прилагается согласие указанных органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Согласно пояснениям организатора торгов, сервитут на данном земельном участке не установлен, в связи с чем в Извещении сведения о сервитуте не указаны.

Организатор торгов сообщил, что сервитут может быть установлен по заявлению арендатора. В настоящее время заявлений в адрес организатора торгов не поступало.

В подтверждении своей позиции, организатор торгов в адрес антимонопольного органа предоставил выписку из ЕГРН.

Комиссия Нижегородского УФАС России, проанализировав выписку №КУВИ-001/2023-160452998 от 12.07.2023 установила, что сервитут на участке отсутствует.

В связи с этим, довод жалобы заявителя признается необоснованным.

Согласно четвертому доводу жалобы заявителя, организатор торгов установил дополнительные требования к участникам аукциона, чем ограничил участников торгов.

Пунктом 1 статьи 39.12 установлено, что для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

В соответствии пунктом 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», заявители декларируют свою принадлежность к субъектам малого и среднего предпринимательства путем представления в форме документа на бумажном носителе или в форме электронного документа сведений из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, ведение которого осуществляется в соответствии с указанным Федеральным законом, либо заявляют о своем соответствии условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с частью 5 статьи 4 указанного Федерального закона.

В силу пункта 3 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 настоящей статьи. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

Согласно пункту 5.2 Извещения заявка (образец которой приведен в Приложении №1) на участие в электронном аукционе и приложения к ней на бумажном носителе – преобразованные в электронно-цифровую форму путем сканирования с сохранением их реквизитов, заверенные электронной подписью претендента либо лица, имеющего право действовать от имени претендента.

С заявкой претенденты представляют следующие документы:

физические лица:

- копию всех листов документа, удостоверяющего личность;

юридические лица:

- заверенные копии учредительных документов;

- документ, подтверждающий отсутствие или наличие в уставном капитале юридического лица доли Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью (в случае наличия) юридического лица и подписанное его руководителем письмо);

- документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (заверенная печатью (в случае наличия) организации копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности.

В ходе рассмотрения жалобы, организатор торгов пояснил, что при формировании Извещения пользовался Приказом ФАС России №67 от 10.02.2010 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (вместе с «Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества») (далее — Приказ №67).

Комиссия Нижегородского УФАС России считает необходимым отметить, что пунктом 2 Приказа №67 утвержден прилагаемый Перечень видов имущества, в отношении которого заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса (Приложение 2).

В соответствии с Приложением №2 к Приказу №67 по решению собственника или уполномоченного собственником обладателя имущественного права заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса исключительно в отношении следующих видов имущества:

1) объекты железнодорожного транспорта;

2) объекты трубопроводного транспорта;

3) морские и речные порты, объекты их производственной и инженерной инфраструктур;

4) аэродромы или здания и (или) сооружения, предназначенные для взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов, а также создаваемые и предназначенные для организации полетов гражданских воздушных судов авиационная инфраструктура и средства обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи;

5) объекты производственной и инженерной инфраструктур аэропортов;

6) гидротехнические сооружения;

7) объекты по производству, передаче и распределению электрической и тепловой энергии;

8) системы коммунальной инфраструктуры и иные объекты коммунального хозяйства, в том числе объекты водо-, тепло-, газо- и энергоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод;

9) метрополитен и другой транспорт общего пользования;

10) нежилые помещения инфраструктуры поддержки малого и среднего предпринимательства, включенные в перечни государственного имущества и муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), которое может быть использовано только в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утверждаемые федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», предоставляемые бизнес-инкубаторами в аренду (субаренду) субъектам малого и среднего предпринимательства;

11) объекты, составляющие имущественный комплекс технопарков в сфере высоких технологий, созданных в рамках реализации комплексной программы «Создание в Российской Федерации технопарков в сфере высоких технологий» в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 10.03.2006 №328-р (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, №11, ст. 1226; 2007, №53, ст. 6662; 2008, №38, ст. 4347; 2009, №12, ст. 1429; 2011, №2, ст. 421; 2014, №50, ст. 7075).

Данный тип реализуемого имущества не попадает в указанные перечни.

На основании вышеизложенного, Комиссия Нижегородского УФАС России считает, что организатором торгов установлены дополнительные требования ограничивающие участников аукциона.

Изложенное свидетельствует о нарушении организатором торгов требований пункта 3 статьи 39.12 ЗК РФ.

Довод жалобы признается обоснованным.

Согласно пятому доводу заявителя, организатор торгов разместил протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе и протокол о результатах аукциона с нарушением действующего законодательства.

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе, протокол подписан организатором торгов — 25.09.2023.

Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе размещен на электронной торговой площадке ЭТП «Фабрикант» - 25.09.2023 в 13:45.

На официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> размещено — 28.09.2023 в 13:58.

В соответствии с пунктом 16 статьи 39.12 ЗК РФ протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Согласно протоколу о результатах аукциона, протокол подписан организатором торгов — 27.09.2023.

Протокол о результатах аукциона размещен на электронной торговой площадке ЭТП «Фабрикант» - 27.09.2023 в 13:19.

На официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> размещено — 28.09.2023 в 14:01.

В ходе рассмотрения жалобы, организатор торгов пояснил, что задержка в размещении протоколов возникла в результате технических сложностей, возникших в интеграционной системе на электронно торговой площадке.

В подтверждении своей позиции, в адрес антимонопольного органа направлен запрос и ответ от электронной торговой площадки ЭТП «Фабрикант».

Комиссия Нижегородского УФАС России, проанализировав документы представленные организатором торгов, считает что в действиях организатора торгов по размещению протоколов отсутствуют нарушения ЗК РФ.

В связи с изложенным, довод заявителя признается необоснованным.

Учитывая, что выявленные Управлением нарушения со стороны организатора торгов повлияли на количество участников аукциона и их права, комиссия Нижегородского УФАС России руководствуясь требованиями части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции приходит к выводу о необходимости в выдаче

предписания об устранении допущенных нарушений.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1 (частями 17, 20), статьей 23 Федерального закона «О защите конкуренции», Комиссия Нижегородского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия администрации Ветлужского муниципального округа Нижегородской области при организации аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка по лоту №1: земельный участок, с кадастровым номером 52:01:0200088:955 площадью 8686 кв.м. собственность на который не разграничена, с видом разрешенного использования - склады, категория земель - земли населенных пунктов, номер извещения 23000015140000000009, обоснованной.

2. Признать организатора торгов нарушившим требования части 1 статьи 52 ГрК РФ, пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ и пункта 3 статьи 39.12 ЗК РФ.

3. Выдать организатору торгов предписание об устранении допущенных нарушений.

4. Передать материалы жалобы должностному лицу Управления для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» решение и (или) предписание комиссии антимонопольного органа могут быть обжалованы в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения и (или) выдачи предписания.

<...>