



## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### РЕШЕНИЕ по жалобе № 136/18.1-2017

26 декабря 2017 года

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (Приказ от 22.12.2015 № 513, в ред. от 11.10.2017 № 356) в составе:

Председатель Комиссии: <...>  
члены Комиссии: <...>  
<...>  
<...>

при участии в качестве:

*организатора торгов* – Государственное казенное учреждение Свердловской области «Фонд имущества Свердловской области» (620000, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 111), представитель – <...>,

*заявителя* – <...>, извещен, явка не обеспечена,

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> на действия (бездействие) организатора торгов в лице ГКУ СО «Фонд имущества Свердловской области», совершенные при организации и проведении открытого аукциона (№ 141117/0052029/01 на сайте - [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)), Аукцион № 9 - право на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 66:41:0205009:66, местоположение: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, пр-кт Космонавтов, разрешенное использование – обслуживание автотранспорта, общей площадью 1 671 кв. метр, сроком на 4 (четыре) года 11 (одиннадцать) месяцев,

### 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 22.12.2017 в 16 час. 30 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен путем направления уведомления (исх. № 20984 от 19.12.2017) на электронную почту – [Fiso@fiso96.ru](mailto:Fiso@fiso96.ru), а также по почте России.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопротоколирование.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы заявителей на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Согласно п. 3 ст. 447 ГК РФ случаи, когда договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов, устанавливаются законом.

В соответствии с п. 1 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи. 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, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

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 ЗК РФ.

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

Приказом Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее – МУГИСО) от 06.10.2017 № 2110 О проведении аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи заявок, на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 66:41:0205009:66 (далее – Приказ № 2110) установлена начальная цена предмета аукциона в размере 894 000,00 (восемьсот девяносто четыре тысячи) рублей 00 копеек, шаг аукциона – 25 000,00 (двадцать пять тысяч) рублей 00 копеек и сумма задатка для участия в аукционе в размере 268 200,00 (двести шестьдесят восемь тысяч двести) рублей 00 копеек. ГКУ СО «Фонд имущества Свердловской области» (далее – Фонд) поручено обеспечить проведение данного открытого аукциона.

Извещение о проведении аукциона от 16.11.2017 (утв. И.о. председателя Фонда <...>) было опубликовано 16.11.2017 на официальном сайте – [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) (№ 141117/0052029/01), а также в газете «Вечерний Екатеринбург» от 16.11.2017 № 191 (16818).

В соответствии с Извещением заявки на участие в аукционе принимались с 17.11.2017 10:00 по 18.12.2017 16:00 в рабочие дни с 10:00 до 12:00 и с 13:00 до 16:00 по адресу: г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 111.

Рассмотрение заявок было назначено на 19.12.2017, проведение аукциона – 21.12.2017 в 10:00.

На участие в аукционе были поданы следующие заявки: <...>.

Приказом МУГИСО от 15.12.2017 № 2648 (Приказ № 2648) был отменен Приказ № 2110, ввиду несоответствия земельного участка с кадастровым номером 66:41:0205009:66 проекту межевания территории в границах переуллка Полимерного – проспекта Космонавтов – улицы Завокзальной, утвержденному Приказом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 27.09.2017 № 1022-П.

Письмом МУГИСО от 18.12.2017 (вх. № 1427 от 18.12.2017) Фонду направлена копия Приказа № 2648 и поручено прекратить осуществление комплекса мероприятий по проведению аукциона.

Извещение об отказе в проведении аукциона (утв. И.о. председателя Фонда <...> 18.12.2017) было опубликовано 19.12.2017 на официальном сайте - [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), а также направлены уведомления лицам, подавшим заявки на участие в аукционе, об отмене открытого аукциона, проведены мероприятия по возвращению задатков.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной 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.

Следовательно, <...> может обжаловать лишь действия (бездействие) организатора торгов, связанные с информационным обеспечением, а также с порядком подачи заявок для участия в торгах.

В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии.

В жалобе указывается на то, что в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» (утв. Решением Екатеринбургской городской Думы от 13.11.2007 № 68/48) основными видами разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 66:41:0205009:66 являются склады, выставочно-ярмарочная деятельность, земельные участки (территории) правопорядка, коммунальное обслуживание, обеспечение обороны и безопасности, а вспомогательными: общественное питание, банковская и страховая деятельность, среднее профессиональное образование, здравоохранение, обслуживание автотранспорта (парковки).

Вместе с тем, в пп. 4 п. 5.2.1 Проекта договора указано, что Арендатор обязан осуществлять организацию и эксплуатацию стоянки (парковки) в соответствии с согласованным проектом. Следовательно, такое усечение видов разрешенного использования земельного участка, по мнению заявителя, попадает под признаки организации аукциона, нацеленного на конкретное лицо.

По данному доводу Фонд пояснил следующее.

Земельный участок, находящийся в государственной собственности, не может быть предметом аукциона, в соответствии с п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ в случаях, если в отношении земельного участка не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции (пп. 3), отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (пп. 4), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Так как в отношении земельного участка, выставленного на аукцион, не были определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции и отсутствовали сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, то МУГИСО

было принято решение о проведении аукциона и установлении вида разрешенного использования - организация и эксплуатация стоянки (парковки), так как это единственный вид разрешенного использования данного земельного участка, не предусматривающий возможность строительства зданий, сооружений.

На довод заявителя жалобы о том, что пункты 8.2.2, 8.2.5, 8.2.6, 8.2.9, 5.3 проекта Договора ущемляют права Арендатора, а также закрепляют за Арендодателем большое количество возможных вариантов одностороннего расторжения договора, Фонд пояснил, что условия, прописанные в данных пунктах являются типовыми для договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности.

Также <...> ссылается на то, что начальная цена выставяемого на аукцион земельного участка, а именно 894 000,00 (восемьсот девяносто четыре тысячи) рублей 00 копеек слишком завышена, тем более для участка, на котором возможна только организация парковки без капитального строительства.

Организатор торгов в лице Фонда пояснил, что такая цена установлена в соответствии с Отчетом № 216/17 об оценке объекта оценки от 18.09.2017 земельного участка с кадастровым номером 66:41:0205009:66, согласно которому рыночная стоимость Объекта оценки составляет 893 985,00 (восемьсот девяносто три тысячи девятьсот семьдесят пять) рублей 00 копеек, рыночная стоимость после округления - 894 000,00 (восемьсот девяносто четыре тысячи) рублей 00 копеек.

Также Фонд пояснил, что является лишь специализированной организацией, назначенной уполномоченным органом, а именно МУГИСО, для проведения аукциона, следовательно, МУГИСО являлось заказчиком Отчета об оценке, утвердило начальную цену аренды земельного участка, а также разрабатывало и утверждало проект Договора аренды земельного участка, поэтому более точной информации по данным доводам Фонд предоставить не может.

Комиссией при рассмотрении жалобы не выявлено обстоятельств, препятствующих подаче заявки, условия проекта Договора аренды земельного участка, на которые ссылается заявитель, также не создают препятствия в подаче заявки.

Поскольку Фонд выполняет функции присущие специализированной организации, а документация разрабатывалась и утверждалась МУГИСО, и в связи с тем, что <...> ссылается на нарушение организатором торгов ст. 17 Закона о защите конкуренции, то, данные доводы жалобы возможно рассмотреть в рамках главы 9 Закона о защите конкуренции, а саму жалобу в качестве заявления о нарушении антимонопольного законодательства.

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

#### РЕШИЛА:

Жалобу <...> признать необоснованной и рассмотреть её в качестве заявления в рамках главы 9 Закона о защите конкуренции.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

&lt;...&gt;

&lt;...&gt;

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

