



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ
по жалобе № 066/10/18.1-575/2024**

28.02.2024

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 12.12.2022 № 578/22, в ред. Приказа от 08.06.2023 №250/23) в составе:

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

при участии в качестве:

заявителя – Общество с ограниченной ответственностью «СОЮЗКОНТРАКТ» (<...>, далее – ООО «СОЮЗКОНТРАКТ»), надлежаще извещен, участие не обеспечено;

организатора торгов – Администрация городского округа Ревда в рамках деятельности управления по землепользованию и градостроительству администрации городского округа Ревда (<...>, далее – Администрация ГО Ревда), надлежаще извещено, участие не обеспечено;

оператора электронной площадки - АО «Сбербанк-АСТ» (<...>), 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 «СОЮЗКОНТРАКТ» (вх. № 3275-ЭП/24 от 19.02.2024) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации ГО Ревда в рамках деятельности управления по землепользованию и градостроительству (торги № 22000027930000000189 на сайте <https://torgi.gov.ru>, №SBR012-2401180098 на сайте <https://utp.sberbank-ast.ru>; торги № 22000027930000000190 на сайте <https://torgi.gov.ru>, №SBR012-2401180101 на сайте <https://utp.sberbank-ast.ru>) в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка: лот №1 (торги №22000027930000000189 на сайте <https://torgi.gov.ru>) - земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 66:21:0101002:763, местоположение: Свердловская обл., г. Ревда, ул. Обогатителей, 14, разрешенное использование – легкая промышленность, общей площадью 215562,00 кв. м, сроком на 10 лет 8 месяцев; лот №1 (торги №22000027930000000190 на сайте <https://torgi.gov.ru>) - земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 66:21:0101002:764, местоположение: Свердловская обл., г. Ревда, ул. Обогатителей, 16а, разрешенное использование – легкая промышленность, общей площадью 152 0 на направлении уведомления 2024-3294 192,00 кв. м, сроком на 10 лет 8 месяцев,

УСТАНОВИЛА:

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

Рассмотрение жалобы было назначено на 28.02.2024 в 15 час. 00 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов и иные лица уведомлены (исх. № ДШ/2998/24 от 22.02.2024) посредством электронной почты – <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопротоколирование на устройство Olimpus (Digital voice recorder WS-852).

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.

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

Согласно ч. 1 ст. 39.13 ЗК РФ аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом. Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, согласно ст. 39.2 ЗК РФ осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их 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 государственной или 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 на право заключения договора аренды земельного участка, местоположение: Свердловская обл., г. Ревда, ул. Обогатителей, 14 с кадастровым номером 66:21:0101002:763, явилось Постановление администрации городского округа Ревда от 14.12.2023г. № 3713 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

Основанием для проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, местоположение: Свердловская обл., г. Ревда, ул. Обогатителей, 16а, с кадастровым номером 66:21:0101002:764, явилось Постановление администрации городского округа Ревда от 14.12.2023г. № 3712 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

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 Извещениям о проведении аукциона организатором аукционов выступает Управление по землепользованию и градостроительству администрации городского округа Ревда.

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.

Организатором торгов 18.01.2024 опубликованы извещения о проведении аукциона на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (торги №№ 22000027930000000190, №22000027930000000189), а также на сайте электронной торговой площадке <https://utp.sberbank-ast.ru> (торги №№ №SBR012-2401180101, №SBR012-2401180098).

Заявки на участие в аукционах принимались с 19.01.2024 с 09 час. 00 мин. по 17.02.2024 до 09 час. 00 мин.

Дата и время определения участников аукциона – 20.02.2024.

Дата и время проведения аукциона – 22.02.2024 в 09 час. 00 мин.

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, указание на которые согласно п. 4 ч. 6 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции содержится в жалобе.

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции является заинтересованность заявителя в проведении торгов и (или) в участии в них. Так, лицом, подавшим заявку на участие в торгах, могут быть обжалованы любые совершенные организатором торгов (его комиссией) при организации и проведении торгов действия (бездействие), а иным лицом - в случае, если его права или законные интересы 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.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в участии в торгах и в соблюдении организатором торгов (его комиссией) порядка их проведения, подтвердивших свою заинтересованность подачей заявки на участие в торгах либо указанием на препятствия в подаче заявок, в том числе иными лицами ввиду пороков информационного обеспечения торгов или наличия иных препятствий в подаче заявок.

Согласно Протоколу №1 от 20.02.2024 рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка (по извещению №22000027930000000190 на сайте www.torgi.gov.ru), было подано 2 заявки: ООО «Лидер Инвест», ООО «РЕВДИНСКИЙ ЛОГИСТИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС».

Согласно Протоколу №1 от 20.02.2024 рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка (по извещению №22000027930000000189 на сайте www.torgi.gov.ru), было подано 2 заявки: ООО «Лидер Инвест», ООО «РЕВДИНСКИЙ ЛОГИСТИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС».

ООО «СОЮЗКОНТРАКТ» не подавало заявку на участие в обоих торгах.

Таким образом, ООО «СОЮЗКОНТРАКТ» вправе обжаловать процедуру торгов в части информационного обеспечения, а также препятствий в подаче заявки.

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 подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов

торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

Итоги аукциона по лоту №1 (по извещению №22000027930000000190 на сайте www.torgi.gov.ru) подведены Протоколом №2 итогов аукциона на право заключения договора аренды земельного участка от 22.02.2024, который размещен на сайте www.torgi.gov.ru 22.02.2024.

Итоги аукциона по лоту №1 (по извещению №22000027930000000189 на сайте www.torgi.gov.ru) подведены Протоколом №2 итогов аукциона на право заключения договора аренды земельного участка от 22.02.2024, который размещен на сайте www.torgi.gov.ru 22.02.2024.

Жалоба ООО «СОЮЗКОНТРАКТ» направлена 19.02.2023, т.е. в пределах установленного срока.

ООО «СОЮЗКОНТРАКТ» в жалобе указывает на следующие нарушения со стороны организатора торгов:

Согласно ч. 22 ст. 39.11 ЗК РФ, обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

При этом, в соответствии с требованиями ч. 2 ст. 32 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации), обязательными условиями договора купли-продажи государственного или муниципального имущества являются: сведения о сторонах договора; наименование государственного или муниципального имущества; место его нахождения; состав и цена государственного или муниципального имущества; количество акций акционерного общества, их категория или размер доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью; в соответствии с настоящим Федеральным законом порядок и срок передачи государственного или муниципального имущества в собственность покупателя; форма и сроки платежа за приобретенное имущество; условия, в соответствии с которыми указанное имущество было приобретено покупателем; порядок осуществления покупателем полномочий в отношении указанного имущества до перехода к нему права собственности на указанное имущество; сведения о наличии в отношении продаваемых здания, строения, сооружения или земельного участка обременения (в том числе публичного сервитута), сохраняемого при переходе прав на указанные объекты; иные условия, обязательные для выполнения сторонами такого договора в соответствии с настоящим Федеральным законом, а также иные условия, установленные сторонами такого договора по взаимному соглашению.

К Извещению о проведении торгов должен быть приложен конкретный проект договора по каждому земельному участку, выделенному в отдельный лот, с указанием в таком проекте договора всех конкретных параметров и характеристик, индивидуально касающихся отдельного земельного участка, являющегося предметом торгов.

В Извещениях № 22000027930000000189 и № 22000027930000000190 размещены одинаковые пустые проекты договоров, а конкретный проект договора по каждому объекту продажи отсутствует.

Выставляя на торги годовую арендную плату земельного участка, Продавец обязан предоставить необходимый набор требований к будущему зданию, возводимому на таком участке, для того, чтобы потенциальный покупатель смог определить приемлемость и ценность данного земельного участка под свои нужды, а также включить заданные параметры в проект договора. В противном случае потенциальный покупатель не имеет возможность подать квалифицированную заявку на участие в торгах, поскольку не обладает необходимой информацией о параметрах и характеристиках приобретаемого объекта продажи, которые будут включены в отдельный договор по конкретному земельному участку, что, в свою очередь, противоречит требованиям Закона о защите конкуренции и ограничивает конкуренцию.

Организатор торгов в письменных пояснениях указал, что указание заявителем жалобы на нарушение ч. 22 ст. 39.11 ЗК РФ и ч. 2 ст. 32 Закона о приватизации не находит своего подтверждения и основано на неверном толковании норм действующего законодательства.

Как следует из извещений о проведении электронных аукционов, согласно пп. 22 ст. 39.11 ЗК РФ проект договора аренды земельного участка был опубликован.

Согласно п. 1 ст. 39.13 ЗК РФ аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной (не разграниченной) собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном ст. 39.11, 39.12, 39.13 ЗК РФ.

На основании изложенного, к указанным правоотношениям не могут применяться нормы права, закрепляющие особенности заключения договора купли - продажи муниципального имущества (ч. 2 ст. 32 Закона о приватизации).

При этом, в информационном сообщении о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности размещена вся информация из градостроительного плана земельного участка, которая включает в себя сведения, предусмотренные п. 3 ст. 57.3 ГрК РФ, в том числе о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства проектом планировки территории (при его наличии); о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства; о предельных параметрах разрешенного строительства, о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур; об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий; о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон; о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и др.

Рассмотрев доводы жалобы и возражения на них, Комиссия Свердловского УФАС России установила следующее.

Согласно Федеральному закону от 27.07.2006 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» (далее - Закон 149-ФЗ) под информацией понимаются сведения (сообщения, данные) независимо от формы их представления (п. 1 ст. 2); под документированной информацией - зафиксированная на материальном носителе путем документирования информация с реквизитами, позволяющими определить такую информацию или в установленных законодательством Российской Федерации случаях ее материальный носитель (п. 11 ст. 2). При этом требования к документированию информации могут быть установлены законодательством Российской Федерации или соглашением сторон (ч. 1 ст. 11).

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.

Согласно с п.1 ст.39.6 ЗК РФ, **договор аренды земельного участка**, находящегося в государственной или муниципальной (не разграниченной) собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных п. 2 настоящей статьи.

Согласно ст.1 Закона о приватизации, под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации (далее - федеральное имущество), субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.

Согласно п. 22 ст. 39.11 ЗК РФ, обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

В соответствии с ч.1 ст.3 Закона о приватизации, настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие при приватизации государственного и муниципального имущества, и связанные с ними отношения по управлению государственным и муниципальным имуществом.

Таким образом, ч. 2 ст. 32 Закона о приватизации не может быть применима к аукциону на право заключения договора аренды земельного участка, так как такой аукцион проводится в соответствии со ст.39.11 ЗК РФ.

Помимо этого, в соответствии с п. 22 ст. 39.11 ЗК РФ к извещению о проведении торгов прикреплены проекты договоров аренды земельного участка.

Учитывая вышеизложенное и руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России,

РЕШИЛА:

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

2. В обжалуемых действиях (бездействии) организатора торгов - Администрации городского округа Ревда в рамках деятельности управления по землепользованию и градостроительству администрации городского округа Ревда нарушений не выявлено.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

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