



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 066/10/18.1-3736/2022

05.12.2022

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: <...> – начальник отдела контроля органов власти;
члены Комиссии: <...> - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
<...> – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти,

при участии:

заявителя – <...>, представитель – <...> (доверенность от 12.05.2022 № 66 АА 7352189);

организатора торгов – Администрация городского округа Заречный (624250, Свердловская область, г. Заречный, ул. Невского, д. 3, далее – Администрация ГО Заречный), представитель – <...> (доверенность от 23.11.2022 № 34),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (вх. № 12142/22 от 16.11.2022) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации ГО Заречный, совершенные при организации и проведении торгов (торги № 280922/0073950/02 на сайте <https://torgi.gov.ru>), в форме аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Заречный, с. Мезенское, ул. Дачная, за домовладением № 1, площадью 2013 кв.м., кадастровый № 66:42:0701004:216, разрешенное использование - для ведения личного подсобного хозяйства,

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 24.11.2022. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен (исх. № ЕВ/9448/22 от 17.11.2022)

посредством электронной почты <...>, а также посредством системы электронного документооборота, заявитель – посредством электронной почты <...>.

В соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобе продлен до 05.12.2022, о чем организатор торгов уведомлен (исх. № ДШ/9832/22 от 24.11.2022) посредством электронной почты <...>, а также посредством системы электронного документооборота, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопротоколирование на устройство Olimpus WS-852.

На основании ст. 11 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) защита гражданских прав в административном порядке осуществляется в случаях, предусмотренных законом.

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.

Продажа земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, согласно п. 1 ст. 39.3 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона, порядок организации и проведения которого регламентирован ст. 39.11 и ст. 39.12 ЗК РФ.

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

Решение о проведении аукциона по продаже 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 земельного участка явилось Постановление Администрации ГО Заречный от 27.09.2022 № 1202-П «Об организации и проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений по продаже земельных участков».

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.

Статьей 2 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон о местном самоуправлении) установлено, что органы местного самоуправления - избираемые непосредственно населением и (или) образуемые представительным органом муниципального образования органы, наделенные собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

Структуру органов местного самоуправления составляют представительный орган муниципального образования, глава муниципального образования, местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования), контрольно-счетный орган муниципального образования, иные органы и выборные должностные лица местного самоуправления, предусмотренные уставом муниципального образования и обладающие собственными полномочиями по решению вопросов местного значения (ч. 1 ст. 34 Закона о местном самоуправлении).

Согласно ч.ч. 1, 7 и 8 ст. 37 Закона о местном самоуправлении местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования) наделяется уставом муниципального образования полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Местная администрация обладает правами юридического лица. Структура местной администрации утверждается представительным органом муниципального образования по представлению главы местной администрации.

Согласно п. 4 Постановления Администрации ГО Заречный от 27.09.2022 № 1202-П организатором аукциона выступает Администрация ГО Заречный.

Извещением о проведении аукциона установлено, что организатором торгов является Администрация ГО Заречный.

Для размещения информации о проведении аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или 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 по продаже земельного участка опубликовано 28.09.2022 на сайте www.torgi.gov.ru (торги № 280922/0073950/02), в Бюллетене официальных документов ГО Заречный от 28.09.2022 № 42 (927), а также на официальном сайте ГО Заречный (<http://gorod-zarechny.ru>).

Согласно извещению о проведении аукциона заявки на участие в аукционе принимались с 29.09.2022 08:30 по 26.10.2022 16:00.

Дата и время определения участников аукциона – 31.10.2022 в 14:00.

Дата подведения итогов аукциона – 01.11.2022 в 11:00.

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции является заинтересованность заявителя в проведении торгов и 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 от 31.10.2022 № 1/3 рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже земельного участка с кадастровым № 66:42:0701004:216 (далее – Протокол от 31.10.2022 № 1/3) на участие в торгах поступило 2 заявки: <...>.

Следовательно, <...> вправе обжаловать любые совершенные организатором торгов действия (бездействие) 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».

Протоколом от 31.10.2022 № 1/3 аукцион признан несостоявшимся в связи с тем, что в аукционе приняло участие менее 2-х участников.

Договор № 230 купли-продажи земельного участка заключен 07.11.2022, зарегистрирован в Росреестре.

Протокол от 31.10.2022 № 1/3 размещен на сайте www.torgi.gov.ru 31.10.2022, в то время как жалоба <...> направлена в адрес Свердловского УФАС России 10.11.2022, т.е. в пределах установленного срока.

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.

<...> в жалобе ссылается на то, что организатором торгов незаконно принято решение об отказе в допуске к участию в торгах в связи с непоступлением задатка на задаточный счет на дату рассмотрения заявок. Задаток перечислен по реквизитам, указанным в п. 19 Извещения о проведении торгов. Организатор торгов в Извещении о проведении торгов указал 2 реквизитов, что повлекло ошибку в перечислении денежных средств. Из буквального толкования положений ст. 38.1 ЗК РФ следует, что при проведении аукциона организатор торгов вправе указать в извещении и использовать только один счет для перечисления задатка. Иное является недопустимым и нарушает порядок организации аукциона. Тем не менее, реквизиты, по которым произошло зачисление денежных средств, также принадлежат организатору торгов, и денежные средства поступили своевременно. Более того, уведомление о признании претендента участником аукциона от 31.10.2022 подписано только секретарем комиссии, а Протокол от 31.10.2022 № 1/3 подписан не всеми членами комиссии, а лишь одним лицом.

Организатор торгов отметил, что п. 8 Извещения о проведении торгов содержит банковские реквизиты счета для оплаты задатка, срок уплаты задатка, порядок его внесения и возврата. Иное упоминание платежных реквизитов для оплаты задатка для участия в аукционе в Извещении о проведении торгов отсутствует. В связи с тем, что на момент рассмотрения заявок на участие в аукционе на задаточный счет, указанный в п. 8 Извещения о проведении торгов, не поступила оплата задатка от имени <...>, организатором торгов принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе. Статьи 38 – 39 ЗК РФ, на которые ссылается <...>, утратили силу с 01.03.2015 на основании Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ.

Относительно подписания уведомления и Протокола от 31.10.2022 № 1/3 организатор торгов пояснил, что Протокол от 31.10.2022 № 1/3 подписан и утвержден

заместителем председателя Комиссии, председательствующим на заседании, О.П. Кирилловым, что не противоречит п. 9 ст. 39.12 ЗК РФ, пп. 5 п. 3.4, 3.5 Положения о комиссии по проведению аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории ГО Заречный (утв. Постановлением Администрации ГО Заречный от 19.10.2022 № 1294-П).

Согласно Протоколу от 31.10.2022 № 1/3 в соответствии с пп. 2 п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ <...> не допущен к участию в аукционе вследствие непоступления задатка на задаточный счет на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Согласно п.п. 9, 10 ст. 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. Заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола, указанного в пункте 9 настоящей статьи.

Участники торгов вносят задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов (п. 5 ст. 448 ГК РФ).

Согласно пп. 4 п. 1, пп. 2 п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, подтверждающие внесение задатка. Заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Пунктом 8 Извещения о проведении аукциона установлено, что задаток должен быть перечислен на счет Организатора торгов.

Платежные реквизиты для оплаты суммы задатка:

ИНН 6609001932, КПП 668301001 Финансовое управление администрации городского округа Заречный (Администрация городского округа Заречный) в Уральском ГУ Банке России//УФК по Свердловской области, г. Екатеринбург, БИК 016577551, единый казначейский счет 40102810645370000054, р/с 03232643657370006200. В назначении платежа указать на л/с **05901550010** администрации городского округа Заречный. Задаток на участие в аукционе на земельные участки.

Срок уплаты задатка с 29.09.2022 по 26.10.2022 включительно.

Документом, подтверждающим поступление задатка на указанный счет, является выписка с этого счета. Задаток вносится в обеспечение исполнения обязательств по оплате цены за земельный участок. При этом представление документов, подтверждающих внесение задатка, является заключением соглашения о задатке между организатором аукциона и заявителем.

Согласно платежному поручению № 18732 задаток оплачен <...> на лицевой счет **04623006060**, получатель **90111406012040000430**.

Согласно Выписке из лицевого счета для учета операций со средствами, поступающими во временное распоряжение федерального бюджетного учреждения № 05901550010 от 26.10.2022 задаток <...> в размере 200 000 рублей не поступал.

Пунктом 19 Извещения о проведении торгов установлен порядок оплаты стоимости земельного участка победителем аукциона, а также указаны реквизиты счета для оплаты:

ИНН 6609001932/КПП 668301001

Управление федерального казначейства (УФК) по Свердловской области

(Администрация городского округа Заречный), банк: Уральское ГУ банка России//УФК по Свердловской области г. Екатеринбург,

номер счета банка получателя 40102810645370000054, номер счета получателя средств 03100643000000016200, БИК 016577551, ОКТМО 65737000

код дохода **901 1 14 06012 04 0000 430** Доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов.

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы, поскольку задаток от <...> по реквизитам, указанным в п. 8 Извещения о проведении торгов, на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе не поступил.

Следующие доводы <...> касаются Документации об аукционе:

1) в п. 1 Извещения о проведении торгов указано основание проведения торгов - Постановление Администрации ГО Заречный от 27.09.2022 № 1202-П. Вместе с тем, ни на сайте www.torgi.gov.ru, ни на сайте <http://gorod-zarechny.ru> указанное постановление не опубликовано, что не позволило в полной мере ознакомиться с документацией об аукционе.

2) п. 7.3 Извещения о проведении торгов установлено, что участниками аукциона могут являться только граждане (физические лица). Однако закон не запрещает коммерческим организациям, крестьянско-фермерским хозяйствам приобретать земельные участки с видом разрешенного использования - личное подсобное хозяйство. Организатор торгов в нарушение действующего законодательства ограничил круг участников аукциона.

3) в п. 7.3 Извещения о проведении торгов указано, что на земельном участке расположены объекты капитального строительства, сведения о зарегистрированных правах на которые отсутствуют. Неполная информация об объектах недвижимости не позволяет оценить финансовую возможность (стоимость затрат) участников по сносу объектов недвижимости. После выезда по месту нахождения объектов было установлено, что построенные сооружения носят коммерческий характер и продолжают общий комплекс строений с уже построенными зданиями на соседнем участке.

4) организатор торгов в нарушение п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ в п. 7.3 Извещения о проведении торгов не указал сведения о разрешенном использовании земельного участка.

Организатор торгов относительно указанных доводов указал следующее:

1) в соответствии с п. 19 ст. 39.11 ЗК РФ Извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru не менее чем за 30 дней до дня проведения аукциона. Размещение на сайте www.torgi.gov.ru решения об организации и проведении аукциона (постановления) законодательством не предусмотрено.

2) соответствии с п. 10 ст. 39.11 ЗК РФ участниками аукциона, проводимого в случае, предусмотренном п. 7 ст. 39.18 ЗК РФ, могут являться только граждане или в случае предоставления земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским)

хозяйством его деятельности - граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства. Аукцион проводился в случае, предусмотренном п. 7 ст. 39.18 ЗК РФ и в соответствии с видом разрешенного использования не предназначен для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, то есть участниками аукциона по данному лоту вправе стать исключительно граждане.

3) абз. 6 п. 7.3. Извещения о проведении торгов содержит информацию о нахождении на земельном участке объектов недвижимости, сведения о зарегистрированных правах на которые отсутствуют, а также информацию о принадлежности указанных объектов кому-либо. В полномочия организатора торгов не входит оценка финансовой возможности (стоимости затрат) участников по сносу объектов недвижимости. Согласно п. 9 Извещения о проведении торгов организатор торгов обозначил готовность к осмотру земельных участков на местности с ее представителем.

Согласно п.п. 1, 2, 4 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Использование самовольной постройки не допускается. Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее - установленные требования), осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка. Органы местного самоуправления принимают в порядке, установленном законом:

1) решение о сносе самовольной постройки в случае, если самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, в отношении которого отсутствуют правоустанавливающие документы и необходимость их наличия установлена в

соответствии с законодательством на дату начала строительства такого объекта, либо самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, вид разрешенного использования которого не допускает строительства на нем такого объекта и который расположен в границах территории общего пользования;

2) решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в случае, если самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, вид разрешенного использования которого не допускает строительства на нем такого объекта, и данная постройка расположена в границах зоны с особыми условиями использования территории при условии, что режим указанной зоны не допускает строительства такого объекта, либо в случае, если в отношении самовольной постройки отсутствует разрешение на строительство, при условии, что границы указанной зоны, необходимость наличия этого разрешения установлены в соответствии с законодательством на дату начала строительства такого объекта.

Особенности сноса самовольных построек или приведения их в соответствие с установленными требованиями установлены ст. 55.32 ГК РФ.

Соблюдение органом местного самоуправления особенностей, указанных в ст.ст. 55.32, 222 ГК РФ, не является предметом рассмотрения жалоб в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции и не подпадает под формы контроля в соответствии с Законом о защите конкуренции, поскольку относится к форме земельного контроля.

Поскольку заявки на участие в аукционе принимались по 26.10.2022, право на подачу заявки могло быть нарушено положениями документации и восстановлено только до 26.10.2022, в то время как жалоба <...> направлена в адрес Свердловского УФАС России 10.11.2022. Жалоба на положения извещения об осуществлении закупки, документации о закупке согласно п. 1 ч. 2 ст. 105 Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» может быть подана до окончания срока подачи заявок на участие в закупке.

Отсутствие в ст. 18.1 Закона о защите конкуренции такого основания для возвращения жалобы, как истечение срока для ее подачи, не свидетельствует о праве антимонопольного органа рассматривать жалобы, поданные с нарушением предусмотренного законом срока (Постановление ФАС Уральского округа от 13.12.2012 по делу № А71-7099/2012).

Таким образом, Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о признании жалобы необоснованной как необоснованно поданной.

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 <...> в части незаконного отказа в допуске к участию в аукционе признать необоснованной, в оставшей части – необоснованной как необоснованно поданной.

2. В действиях (бездействии) организатора торгов в лице Администрации городского округа Заречный в части отказа <...> в допуске к участию в аукционе нарушений не выявлено.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

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