



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 066/10/18.1-1907/2023

13.06.2023

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

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

при участии в качестве:

заявителя – <...>, надлежаще извещен, явка не обеспечена;

организатора торгов – Администрация городского округа Пелым (624582, г. Ивдель, п. Пелым, ул. Карла Маркса, д. 5, далее - Администрация ГО Пелым) – представители – <...>;

оператора электронной площадки – Акционерное общество «Сбербанк-АСТ» (119435, г. Москва, пер. Большой Саввинский, д. 12, стр. 9), 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 <...> (вх. № 11698-ЭП/23 от 30.05.2023) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации ГО Пелым, совершенные при организации и проведении торгов (торги № 22000032950000000015 на сайте <https://torgi.gov.ru>, № SBR012-2304210019 на сайте <https://utp.sberbank-ast.ru>) в форме аукциона на право заключения договора аренды муниципального недвижимого имущества: Лот № 2 - Муниципальный земельный участок, общей площадью 1103 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Ивдель, рп. Пелым, ул. Карла Маркса, д. 17В, общежитие 1, кадастровый № 66:70:0101001:398,

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 05.06.2023. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов и иные лица уведомлены (исх. № ДШ/10318/23

от 31.05.2023) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

В соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобам продлен до 13.06.2023, о чем организатор торгов и иные лица в соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции уведомлены (исх. № ДШ/10674/23 от 06.06.2023) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

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

На основании ст. 11 Гражданского кодекса РФ (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.

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.

Заключение договоров аренды в отношении муниципального недвижимого имущества может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением исчерпывающего перечня случаев (ч.ч. 1, 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции).

Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в ч.ч. 1 и 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, устанавливаются федеральным антимонопольным органом (ч. 5 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции).

Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 утверждены Правила 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 – Правила № 67).

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 аукционов в отношении муниципального имущества, указанного в ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, согласно абз. 2 п. 4 Правил № 67 является собственник имущества, от имени которого действует орган местного самоуправления, осуществляющий функции по управлению имуществом муниципального образования.

Согласно п. 1 Аукционной документации организатором торгов выступает Администрация ГО Пелым.

Информация о проведении конкурсов или аукционов согласно п. 27 Правил № 67 размещается на официальном сайте РФ в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством РФ.

Для размещения информации об аукционах на право заключения договоров аренды в отношении государственного имущества, предусмотренного антимонопольным законодательством Российской Федерации 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 21.04.2023 на сайте - www.torgi.gov.ru (торги № 22000032950000000015), а также на сайте ЭТП (торги № SBR012-2304210019 на сайте <https://utp.sberbank-ast.ru>).

Заявки на участие в аукционе принимались с 24.04.2023 08:00 по 19.05.2023 08:00.

Дата рассмотрения заявок на участие в аукционе – 24.05.2023.

Дата и время проведения аукциона – 25.05.2023.

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 от 24.05.2023 рассмотрения заявок на участие в аукционе по Лоту № 2 поступило 8 заявок: <...>.

Следовательно, <...> вправе обжаловать любые совершенные при организации и проведении торгов действия (бездействие) организатора торгов.

Итоговым протоколом от 25.05.2023 (далее – Протокол от 25.05.2023) победителем признан <...>.

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 25.05.2023 размещен на сайте <https://torgi.gov.ru> и <https://utp.sberbank-ast.ru> 25.05.2023, в то время как жалоба <...> направлена 30.05.2023, 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 случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

<...> в жалобе ссылаются на следующие нарушения при проведении торгов:

1) в извещении о проведении торгов в нарушение пп. 4 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) отсутствует информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Вместе с тем, на данном участке располагается строение, следовательно, строительство прямо предусмотрено. Исходя из этого факта данный участок уже не мог являться предметом аукциона.

2) в извещении о проведении торгов в нарушение пп. 5 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ отсутствует информации о видах разрешенного использования земельного участка.

3) земельный участок не может быть предметом аукциона в соответствии с пп. 7 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, поскольку земельный участок сдан в аренду до 23.05.2023.

4) в извещении о проведении торгов в нарушение пп. 6 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ отсутствует информации категории земель, к которой отнесен земельный участок.

5) в нарушение п. 18 ст. 39.11 ЗК РФ организатором торгов проведен аукцион не в дату, указанную в извещении о проведении торгов (22.05.2023), а лишь 25.05.2023.

6) в нарушение п. 18 ст. 39.11 ЗК РФ организатором торгов установлен шаг аукциона в размере 5%.

7) в извещении о проведении торгов в нарушение пп. 2 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ отсутствуют сведения об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона.

8) в извещении о проведении торгов в нарушение пп. 3 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ указаны недостоверные сведения о дате и времени проведения аукциона.

9) в извещении о проведении торгов в нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ отсутствуют сведения о предмете аукциона (кадастровый номер земельного участка), максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

10) в извещении о проведении торгов в нарушение пп. 8 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ отсутствуют сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

11) в извещении о проведении торгов в нарушение пп. 9 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ отсутствуют сведения о сроках аренды земельного участка.

12) организатором торгов установлены требования о предоставлении в составе заявки документов, не предусмотренных ЗК РФ.

13) организатор торгов в нарушение п. 9 ст. 39.12 ЗК РФ не указал в протоколе рассмотрения заявок на участие в аукционе сведений о внесенных задатках участниками аукциона.

14) организатор торгов в нарушение срока, установленного п. 9 ст. 39.12 ЗК РФ, подписан и опубликован протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе.

15) в протоколе о результатах аукциона в нарушение п. 15 ст. 39.12 ЗК РФ отсутствуют сведения о времени проведения аукциона, сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона.

Организатор торгов указал, что в извещении о проведении торгов указана категория земель – земли населенных пунктов, целевое назначение – под размещение здания общежития № 1. В связи с тем, что торги проводились в соответствии с Правилами № 67, согласно п. 139 которых шаг аукциона устанавливается в размере 5% начальной (минимальной) цены договора, указанной в извещении о проведении торгов. Извещением о проведении торгов задаток не предусмотрен. Информация о сроке аренды земельного участка указана в извещении о проведении торгов – 5 лет. Перечень документов, предоставляемых при подаче заявки на участие в аукционе, является исчерпывающим и не носит закрытый характер. Исходя из того, что на земельном участке расположено здание, объект готов к эксплуатации. Итоговый протокол содержит всю информацию об участниках аукциона и о предложенной цене договора.

Вместе с тем, организатором торгов в соответствии с Правилами № 67 объявлен аукцион на право заключения договора аренды муниципального недвижимого имущества, при этом недвижимое имущество и земельный участок поделены на 2 лота: Лот № 1 - Муниципальное недвижимое имущество, общей площадью 299,4 кв.м., расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Ивдель, рп. Пелым, здание общежития № 1, ул. Карла Маркса, д. 17В; Лот № 2 - Муниципальный земельный участок, общей площадью 1103 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Ивдель, рп. Пелым, ул. Карла Маркса, д. 17В, общежитие 1.

Согласно закрепленному в пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ принципу земельного законодательства единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Согласно пп. 9 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположено здание, находящееся в муниципальной собственности, и предоставление в аренду указанного здания является предметом другого аукциона.

По договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования. В случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды земельного участка или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующий земельный участок. Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования в соответствии с его назначением. Установленная в договоре аренды здания или сооружения плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным

участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором (п.п. 1, 2 ст. 652, п. 2 ст. 654 ГК РФ).

Согласно ч. 2 ст. 17.1 Закон о защите конкуренции указанный в части 1 настоящей статьи порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с ЗК РФ.

В соответствии с п. 1 ст. 39.6, п. 1 ст. 39.13 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи. Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Следовательно, в данном случае должны быть проведены одни торги в соответствии с Правилами № 67 на право заключения договора аренды здания с указанием в документации сведений о предоставляемом одновременно в аренду земельном участке под этим зданием.

При этом, Комиссия Свердловского УФАС России отмечает, что доводы жалобы <...> не могут быть рассмотрены, поскольку организатором торгов допущено не являющееся предметом обжалования нарушение на стадии принятия решения о формировании двух отдельных предметов торгов. В свою очередь, отсутствуют законные основания для проверки действий (бездействия), совершенных при проведении аукциона по Лоту № 1.

Таким образом, организатором торгов в нарушение пп. 9 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, п. 2 ст. 652 ГК РФ выделен в отдельный лот аукцион на право заключения договора аренды земельного участка.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и пп. «а» 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 и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Организатор торгов сообщил, что договор аренды земельного участка для регистрации в Росреестр не направлен. Более того, по соглашению сторон принято решение о расторжении договора аренды земельного участка.

Комиссия Свердловского УФАС России решила выдать организатору торгов в лице Администрации ГО Пелым предписание о принятии всех зависящих от него мер по аннулированию торгов (торги № 22000032950000000015 на сайте <https://torgi.gov.ru>, № SBR012-2304210019 на сайте <https://utp.sberbank-ast.ru>) в форме аукциона на право заключения договора аренды муниципального недвижимого имущества: Лот № 2 -

Муниципальный земельный участок, общей площадью 1103 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Ивдель, рп. Пелым, ул. Карла Маркса, д. 17В, общежитие 1, кадастровый № 66:70:0101001:398.

Нарушение установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов образует событие предусмотренного ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ административного правонарушения.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 28.1 КоАП РФ поводом к возбуждению дела об административном правонарушении является непосредственное обнаружение должностным лицом, уполномоченным составлять протоколы об административных правонарушениях, достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения.

Учитывая установленные ч. 16 и ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции особенности порядков принятия (только коллегиально) решения, являющегося результатом проведения в ходе осуществления государственного контроля (надзора) проверки (примечание к ст. 28.1 КоАП РФ), и его обжалования (только судебный), у должностных лиц того же самого органа, единолично осуществляющих производство по делу об административном правонарушении, заведомо отсутствуют законные основания как переоценивать изложенные в не оспоренном в установленном порядке решении достаточные данные, указывающие на наличие события административного правонарушения, так и отражать результаты такой переоценки как в протоколе об административном правонарушении, так и в соответствующем постановлении.

В соответствии со ст. 2.4 КоАП РФ лица, осуществляющие функции по организации и проведению обязательных в соответствии с законодательством РФ торгов, совершившие административные правонарушения, предусмотренные ст. 7.32.4 настоящего Кодекса, несут административную ответственность как должностные лица, т.е. в случае совершения ими административного правонарушения в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих служебных обязанностей.

Согласно ч. ч. 1-3 ст. 25.15 КоАП РФ, лица, участвующие в производстве по делу об административном правонарушении, а также свидетели, эксперты, специалисты и переводчики извещаются или вызываются в суд, орган или к должностному лицу, в производстве которых находится дело, заказным письмом с уведомлением о вручении, повесткой с уведомлением о вручении, телефонограммой или телеграммой, по факсимильной связи либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование извещения или вызова и его вручение адресату. Извещения, адресованные гражданам, в том числе индивидуальным предпринимателям, направляются по месту их жительства. При этом место жительства индивидуального предпринимателя определяется на основании выписки из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, а также место нахождения юридического лица.

Согласно ч. 1 ст. 25.1 КоАП РФ лицо, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, вправе знакомиться со всеми материалами дела, давать объяснения, представлять доказательства, заявлять ходатайства и отводы, пользоваться юридической помощью защитника, а также иными процессуальными правами в соответствии с настоящим Кодексом.

Служебной командировкой в ст. 166 ТК РФ признаётся поездка работника по распоряжению работодателя на определенный срок для выполнения служебного поручения вне места постоянной работы.

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

РЕШИЛА:

1. Жалобу <...> признать необоснованной.

2. Организатора торгов в лице Администрации городского округа Пелым признать нарушившим пп. 9 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, п. 2 ст. 652 ГК РФ, что выразилось в выделении в отдельный лот аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

3. Выдать организатору торгов предписание.

4. Законному представителю Администрации городского округа Пелым надлежит явиться **27.07.2023 в 14 час. 30 мин.** в Управление Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области (620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, 11, 2 этаж, каб. 215) на составление в отношении юридического лица протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

5. Обществу с ограниченной ответственностью «Аполлон» надлежит обеспечить ознакомление с данным решением должностное лицо, ответственное за выявленное нарушение, и его явку **27.07.2023 в 15 час. 00 мин.** в Управление Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области (620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, 11, 2 этаж, каб. 215) на составление в отношении этих должностных лиц протоколов об административном правонарушении, предусмотренном ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

6. Администрации городского округа Пелым в срок до **24.07.2023** предоставить в адрес Управления, первоначально по электронной почте (to66@fas.gov.ru) следующие документы (надлежаще заверенные их копии) и сведения в отношении Администрации и ответственного должностного лица:

- паспорт (первые две страницы и прописка), документ о назначении на должность, трудовой договор (контракт), должностную инструкцию (с отметкой об ознакомлении);

- письменное объяснение (ст. 26.3 КоАП РФ) и иные документы (сведения), которые сочтете необходимым приобщить к возбуждаемому делу об административном правонарушении.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

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