



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 066/10/18.1-2192/2023,

26.06.2023

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления 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: <...> – начальник отдела контроля органов власти;
члены Комиссии: <...> – заместитель начальника отдела контроля органов власти;
<...> – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:

заявителя – <...>, представитель по доверенности;

организатора торгов:

Министерство по управлению муниципальным имуществом Свердловской области (620075, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 111, далее – МУГИСО), представитель – <...>;

подведомственное МУГИСО Государственное казенное учреждение Свердловской области «Фонд имущества Свердловской области» (620075, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 111, далее – ГКУ СО «ФИСО»), представитель – <...> (доверенность от 25.01.2023 № 2), <...>;

заинтересованного лица:

<...>, личное участие,

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобы <...> (вх. №13305-ЭП/23 от 19.06.2023) на действия (бездействие) организатора торгов в лице ГКУ СО «ФИСО», совершенные при организации и проведении торгов (торги № 21000017410000000236 на сайте <https://torgi.gov.ru>, № SBR012-2304180017.1 на сайте <https://sberbank-ast.ru>) в форме электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым № 66:41:0510021:124, местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, п. Совхозный, ул. Узорная, разрешенное использование – для индивидуального жилищного

строительства, общей площадью 1066 кв.м.,

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 26.06.2023. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов и иные лица в соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции уведомлены (исх. № ДШ/11871/23 от 21.06.2023) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалоб осуществлялось аудиопротоколирование на устройство Panasonic RR-US551.

На основании ст. 11 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) защита гражданских прав в административном порядке осуществляется в случаях, предусмотренных законом, а согласно п. 4.2 ч. 1 ст. 23 и п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством РФ 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.

Приказом МУГИСО от 05.04.2023 № 1842 решено провести аукцион в электронной форме, открытый по составу участников и по форме подачи заявок, по продаже земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым № 66:41:0510021:124, местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, п. Совхозный, ул. Узорная, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 1066 кв.м. (далее – Приказ № 1842).

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 п. 3 Приказа № 1842 организатором аукциона определено ГКУ СО «ФИСО». При этом соответствующий договор (государственный контракт) между МУГИСО и ГКУ СО «ФИСО» не заключался.

Распоряжением ГКУ СО «ФИСО» от 17.04.2023 № 122 назначен аукцион по продаже земельного участка с кадастровым № 66:41:0510021:124.

Извещение о проведении аукционов от 18.04.2023 утвержден председателем ГКУ СО «ФИСО» <...> (далее – Извещение о проведении аукциона).

Для размещения информации о проведении аукционов на право заключения договора аренды 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 опубликовано 18.04.2023 на сайте www.torgi.gov.ru (торги № 21000017410000000236), на сайте ЭТП <https://sberbank-ast.ru> (торги № SBR012-2304180017.1).

Заявки на участие в аукционе принимались с 19.04.2023 09:00 по 05.06.2023 09:00.

Дата и время рассмотрения заявок – 07.06.2023 в 09:00.

Дата и время проведения аукциона – 08.06.2023 в 09:00.

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции является заинтересованность заявителя в соблюдении процедуры проведения торгов и в победе 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 либо 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 (или) 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. При этом подлежит защите лишь интерес в том, чтоб торги состоялись и было как можно больше участников торгов.

Согласно Протоколу от 07.06.2023 № 124 рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе (далее – Протокол от 07.06.2023 № 124) на участие в торгах поступило 4 заявки: <...>.

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

Обжалование совершенных при организации и проведении торгов действий (бездействия) согласно ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте www.torgi.gov.ru, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Согласно Протоколу от 08.06.2023 № 130 о результатах электронного аукциона победителем признан <...>. На сайте www.torgi.gov.ru указанный Протокол размещен 08.06.2023, жалоба <...> направлена 19.06.2023, т.е. в пределах установленного ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции 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 ранее она была зарегистрирована на ЭТП как индивидуальный предприниматель (далее - ИП). В связи с тем, что на ЭТП отсутствует техническая возможность одновременно регистрировать 2 личных кабинета для физических лиц и ИП, <...> обратилась в удостоверяющий центр и оформила новую квалифицированную электронную подпись физического лица, после чего привязала новую подпись в личном кабинете на ЭТП. <...> подана заявка на участие в торгах, однако ее заявка не допущена к участию в аукционе на основании ч. 8 ст. 39.12 ЗК РФ. вместе с тем, получение <...> отдельной подписи свидетельствует о том, что участие в аукционе не связано с предпринимательской деятельностью и направлено на удовлетворение личной потребности в приобретении земельного участка для жилищного строительства.

Согласно Протоколу от 07.06.2023 № 124 ИП <...> не допущена к участию в аукционе в соответствии с пп. 3 п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ, основание - подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с ЗК РФ и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона – участниками аукциона могут являться только граждане, имеющие электронную подпись, оформленную в соответствии с требованиями действующего законодательства и прошедшие регистрацию на электронной площадке в соответствии с регламентом электронной площадки.

Организатор торгов пояснил, что в п. 8.1 извещения о проведении аукциона указано, что аукцион проводится в соответствии со ст.ст. 39.11, 39.12, 39.13, 39.18 ЗК РФ. Участниками аукциона могут являться только граждане, имеющие электронную подпись, оформленную в соответствии с требованиями действующего законодательства и прошедшие регистрацию на электронной площадке в соответствии с регламентом электронной площадки. В п. 5 извещения о проведении аукциона содержится ссылка на регламент ЭТП. На момент рассмотрения заявки <...> в электронной форме на участие в аукционе в разделе «сведения о претенденте/участнике» проставлен статус ИП. В регистрационных документах пользователя прикреплена выписка из ЕГРИП. Статус участника в электронной форме – ИП, регистрационные документы в виде выписки из ЕГРИП свидетельствуют о том, что участник проходил регистрацию на ЭТП именно как ИП и подавал заявку именно как ИП. Поскольку в указанном аукционе могли принимать участие только граждане, а аукцион в соответствии со ст. 39.13 ЗК РФ проводился в электронной форме, гражданам требовалось иметь электронную подпись оформленную в соответствии с требованиями действующего законодательства и прошедшие регистрацию на электронной площадке в соответствии с регламентом электронной площадки именно в статусе гражданина – физического лица. При этом, если гражданин ранее регистрировался на ЭТП в статусе ИП, у него есть возможность перерегистрироваться на ЭТП в статус физического лица. На ЭТП круглосуточно работает служба технической поддержки, которая дает консультации потенциальным участникам торгов. В данном случае причиной недопуска к участию в аукционе явилась не регистрация <...> в качестве ИП, а подача заявки на участие в аукционе от лица ИП <...>. Аукцион же проводился только для граждан, и земельный участок предоставлялся для индивидуального жилищного строительства, а не для предпринимательской деятельности. Статус гражданина не равнозначен статусу ИП, у них разные цели осуществления деятельности и разная система налогообложения. Таким образом, организатор торгов обоснованно и законно отклонил заявку ИП <...>. Данная позиция подтверждается судебной практикой (Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 09.09.2022 по делу № А56-94219/2021).

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

Согласно п. 6 ст. 39.13 ЗК РФ заявка на участие в электронном аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа с приложением документов, указанных в подпунктах 2 - 4 пункта 1, пункте 1.1 статьи 39.12 настоящего Кодекса. Заявка на участие в электронном аукционе, а также прилагаемые к ней документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

Согласно п.п. 9, 10 ст. 39.11 ЗК РФ аукцион является открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 настоящей статьи, которым установлено, что участниками аукциона, проводимого в случае, предусмотренном пунктом 7 статьи 39.18 настоящего Кодекса, могут являться только граждане.

Земельный участок с кадастровым № 66:41:0510021:124 расположен в территориальной зоне Ж-2 (зона индивидуальной жилой застройки городского типа). Назначение объекта капитального строительства: индивидуальный жилой дом.

Пунктом п. 8.1 извещения о проведении аукциона установлено, что аукцион проводится в соответствии со ст.ст. 39.11, 39.12, 39.13, 39.18 ЗК РФ. Участниками аукциона могут являться только граждане, имеющие электронную подпись, оформленную в соответствии с требованиями действующего законодательства и прошедшие регистрацию на электронной площадке в соответствии с регламентом электронной площадки.

Заявитель в силу пп. 3 п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ не допускается к участию в аукционе в случае подачи заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду.

Согласно представленному организатором торгов письму, направленному на электронную почту <...> оператором электронной площадки от 21.06.2023, на площадке СберА у лица может быть только один личный кабинет. Физическое лицо, в зависимости от того, как он хочет участвовать в торгах как ФЛ или ИП, может редактировать свои регистрационные данные (снимать/ставить галочку у ИП, удалять/прикладывать файл с выпиской из ЕГРИП).

<...> не обращалась за разъяснением к организатору торгов.

Согласно представленной организатором торгов заявки <...> в графе «сведения о претенденте/участнике» напротив ИП стоит крестик.

Заявка на участие

Данная форма заявки предназначена для ее подачи лично претендентом/участником (лицом, с которым в случае определения его победителем торгов будет заключен договор). Для подачи заявки на участие за претендента/участника представителем (доверенным лицом, в т.ч. агентом), действующим на основании доверенности или договора (в т.ч. агентского) предусмотрена отдельная форма электронной заявки.

Сведения о процедуре	
Тип процедуры	Аукцион
Номер извещения	SBR012-2304180017
Наименование процедуры	Электронный аукцион на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 66:41:0510021:124, местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, п. Совхозный, ул. Узорная, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 1066 кв. метров.
Сведения о лоте	
Номер лота	1
Наименование лота	Продажа земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 66:41:0510021:124, местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, п. Совхозный, ул. Узорная, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 1066 кв. метров.
Начальная цена	2 370 251.00
Сведения о претенденте/участнике	
ИНН *	
КПП	
ОГРН/ОГРНИП	
ИП	<input checked="" type="checkbox"/>
Полное наименование/ФИО *	
Сокращенное наименование/ФИО	
Место нахождения/Место жительства *	
Почтовый адрес *	

Более того, в представленной организатором торгов информации о поступлении задатка указан ИНН <...>, который принадлежит ИП <...>. Также в заявке на участие в аукционе в реквизитах банковского счета <...> указан данный ИНН.

Установив, что предмет аукциона (участок) имеет вид разрешенного использования: «для индивидуального жилищного строительства», и участниками данного аукциона в соответствии с положениями ЗК РФ могут являться только граждане, суды первой и апелляционной инстанций обоснованно поддержали выводы антимонопольного органа об отсутствии нарушений в действиях аукционной комиссии организатора торгов при отклонении заявки предпринимателя (дело № А56-94219/2021).

Таким образом, Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы, поскольку заявка была подана ИП <...>, в то время как участниками аукциона могли быть только граждане.

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.

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

РЕШИЛА:

1. Жалобу <...> признать необоснованной.
2. В обжалуемых действиях (бездействии) организатора торгов в лице Государственного казенного учреждения Свердловской области «Фонд имущества Свердловской области» нарушений не выявлено.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

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