



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ
по жалобе № 066/01/18.1-3/2022**

17.01.2022

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. Приказа от 24.12.2021 № 500) в составе:

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

при участии:

заявителя – <...>, представитель – <...> (доверенность № 74 АА 4539165 от 13.06.2019);

организатора торгов – Администрация городского округа Верхняя Пышма в рамках деятельности Комитета по управлению имуществом (624097, г. Верхняя Пышма, пр. Успенский, д 115, далее – Администрация ГО Верхняя Пышма), представитель – <...> (доверенность № 01-01-24/10160 от 01.12.2021),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (вх. № 01-9 от 10.01.2022) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации ГО Верхняя Пышма, совершенные при организации и проведении торгов (торги №№ 241221/24028914/03, 241221/24028914/04 на сайте www.torgi.gov.ru) в форме аукциона по продаже земельных участков: с кадастровыми №№ 66:36:0000000:21760, 66:36:0000000:21761, площадью 1 102 кв.м. и 1 100 кв.м., расположенных по адресу: РФ, Свердловская область, г. Верхняя Пышма, п. Санаторный, ул. Лесная, категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: для индивидуального жилищного строительства, находящегося в жилой зоне индивидуальной застройки (территориальная зона Ж-1),

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 17.01.2022. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен (исх. № 160 от 11.01.2022) посредством электронной почты <...>, а также посредством системы электронного документооборота, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопотоколирование на устройство Panasonic RR-US551.

На основании ст. 11 Гражданского кодекса Российской Федерации (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.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, регламентирован ст. 39.11 и ст. 39.12 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ).

Продажа земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, согласно п. 1 ст. 39.3 ЗК РФ осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов.

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 земельных участков явились Постановления Администрации ГО Верхняя Пышма №№ 1079 и 1080 от 22.12.2021.

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.

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).

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. В структуру местной администрации могут входить отраслевые (функциональные) и территориальные органы местной администрации.

Согласно п. 3 Постановлений Администрации ГО Верхняя Пышма №№ 1079 и 1080 от 22.12.2021 организация и проведение аукциона поручены комитету по управлению имуществом Администрации городского округа Верхняя Пышма.

Извещениями о проведении аукционов установлено, что организатором аукциона является комитет по управлению имуществом Администрации городского округа Верхняя Пышма.

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.

Извещения о проведении аукционов по продаже земельных участков опубликованы 14.04.2021 на сайте www.torgi.gov.ru (торги № 241221/24028914/03, 241221/24028914/04), на официальном сайте городского округа Верхняя Пышма (<https://mopr.ru>).

Согласно извещению о проведении аукциона заявки на участие в аукционе принимаются с 27.12.2021 10:00 по 03.02.2022 12:00.

Дата и время рассмотрения заявок на участие в аукционе – 03.02.2022 с 14:00 до 16:00.

Дата и время проведения аукциона – 04.02.2022 11:00.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, конкурсной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

На момент подачи жалобы еще не истек срок подачи заявок на участие в торгах, т.е. жалоба <...> направлена 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.

<...> в жалобе ссылается на то, что ему на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым № 66:36:3001002:765, расположенный по адресу: ГО Верхняя Пышма, п. Санаторный, ул. Лесная, 6А. Доступ к данному земельному участку обеспечен посредством земельного участка с кадастровым № 66:34:3001002:314, что

подтверждается выпиской из ЕГРН (Особые отметки). 29.12.2021 <...>. стало известно об утверждении задания на изменение проекта межевания территории по ул. Высоковольтная п. Санаторный ГО Верхняя Пышма (утв. Постановлением Администрации ГО Верхняя Пышма № 671 от 05.08.2021), утверждении нового проекта (Постановление Администрации ГО Верхняя Пышма № 867 от 11.10.2021), образовании и постановке 01.11.2021 на кадастровый учет двух земельных участков с кадастровыми №№ 66:36:0000000:21760, 66:36:0000000:21761, а также о проведении аукционов по продаже указанных земельных участков. Фактически проезд к земельному участку <...> обеспечивается через земельный участок с кадастровым № 66:34:3001002:314, территория которого использована для образования двух новых земельных участков, в результате чего <...> не сможет свободно попасть на принадлежащий ему на праве собственности земельный участок. Иные альтернативные доступы (проезд) к земельному участку <...> отсутствуют. В выписке из ЕГРН по земельным участкам с кадастровыми №№ 66:36:0000000:21760, 66:36:0000000:21761 не предусмотрено право доступа к земельному участку с кадастровым № 66:36:3001002:765, в результате чего нарушаются права <...> в сфере права собственности, его свободного владения и пользования, поскольку фактически ограничивается доступ к земельному участку, принадлежащему <...>.

Организатор торгов отметил, что земельный участок с кадастровым № 66:36:3001002:765 (далее – Участок) входит в границы проекта планировки территории и проекта межевания территории по ул. Высоковольтная п. Санаторный ГО Верхняя Пышма (утв. Постановлением Администрации ГО Верхняя Пышма от 25.03.2016 № 306, с изменениями от 11.10.2021 № 867, далее – Проект). В соответствии с планировочными решениями Проекта земельный участок с кадастровым № 66:36:3001002:314 подлежит размежеванию в целях образования улично-дорожной сети в границах Проекта, образования земельных участков для индивидуального жилищного строительства, садоводства. Согласно ч. 1 ст. 41 Градостроительного кодекса РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Элементом планировочной структуры – является часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Внесение изменений в Проект (утв. Постановлением Администрации ГО Верхняя Пышма от 11.10.2021 № 867) выполнено в ранее принятых границах проекта планировки и проекта межевания территории, что не исключило доступа у Участку, доступ к Участку предусмотрен с планируемых к образованию улиц – продолжение ул. Вишневая и к западной границе Участка со стороны ул. Березовая. Доступ к Участку <...> предусмотрен документами территориального планирования, права в пользовании и распоряжении имуществом не ограничены.

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 представленным организатором торгов сведениям на участие в торгах не поступило ни одной заявки.

<...> не подавал заявку на участие в аукционе, и не обжалует процедуру проведения торгов в части информационного обеспечения торгов, а также препятствий в подаче заявки.

Согласно п. 1 ст. 64 ЗК РФ земельные споры рассматриваются в судебном порядке. При этом, способы защиты прав на землю установлены главой IX ЗК РФ.

Таким образом, <...>, заведомо незаинтересованный в проведении спорных торгов, фактически пытается инициировать разрешение в административном порядке земельного спора причем неадекватными «нарушению» права собственности способами его защиты.

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 <...> признать необоснованной как необоснованно поданной.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

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