



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ по жалобе № 066/01/18.1-797/2021

22.03.2021

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 08.02.2021 № 41) 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 – <...>, личное участие;

организатора торгов - Администрация Сысертского городского округа в рамках деятельности Комитета по управлению муниципальным имуществом, архитектуре и градостроительству (624021, г. Сысерть, ул. Ленина, д. 35, далее – Администрация СГО), представитель – <...> (доверенность от 22.03.2021 № 30),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – *Закон о защите конкуренции*) жалобу <...> (вх. № 01-6276 от 04.03.2021) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации СГО, совершенные при организации и проведении торгов (торги № 170221/8891077/01 на сайте www.torgi.gov.ru) в форме аукциона по продаже земельного участка: Лот 2 - земельный участок, расположенный по адресу (имеющий адресные ориентиры): Свердловская область, Сысертский район, п. Большой Исток, с кадастровым № 66:25:0101007:1062, общей площадью 608 кв.м. (категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок); вид права – собственность,

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 жалоб было назначено на 15.03.2021 в 10 час. 00 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен (исх. № 4292 от 09.03.2021)

посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

В соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобе продлен до 22.03.2021 в 16 час. 00 мин., о чем организатор торгов уведомлен (исх. № 4796 от 15.03.2021) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопотоколирование 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.

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 государственной или муниципальной собственности, регламентирован ст. 39.11 и ст. 39.12 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ).

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

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 по продаже 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 по продаже земельных участков явилось Постановление Администрации СГО от 12.02.2021 № 240 (далее – Постановление № 240).

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 извещению о проведении аукциона уполномоченным органом является Комитет по управлению муниципальным имуществом, архитектуре и градостроительству Администрации Сысертского городского округа.

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 земельных участков опубликовано 17.02.2021 на сайте - www.torgi.gov.ru (торги № 170221/8891077/01), на официальном сайте Сысертского городского округа (<http://admsysert.ru>), а также в газете «Вестник Сысертского городского округа» № 7 (710) от 18.02.2021.

Заявки на участие в аукционе принимаются с 18.02.2021 09:00 по 22.03.2021 11:30

Дата и время проведения аукциона - 26.03.2021.

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

Следовательно, <...> вправе обжаловать процедуру проведения торгов в части информационного обеспечения торгов, а также препятствий в подаче заявки. При этом подлежит защите лишь интерес в том, чтоб торги состоялись и было как можно больше участников 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».

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

При рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа согласно ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов.

<...> в жалобе ссылается на то, что ей в Администрацию СГО была предъявлена схема расположения земельного участка с целью его приобретения, которая была одобрена. В соответствии со схемой земельного участка его площадь равна 603 кв.м. После постановления земельного участка Администрацией СГО на кадастровый учет площадь земельного участка увеличилась до 608 кв.м. Организатором торгов выставлен земельный участок на торги с нарушением площади земельного участка.

Организатор торгов отметил, что, исходя из заключения кадастрового инженера <...>, были произведены кадастровые работы по постановке на учет вышеуказанного земельного участка с кадастровым № 66:25:0101007:1062. Также из заключения следует, что при проведении кадастровых работ в отношении рассматриваемого земельного участка были приняты координаты границ смежного земельного участка с кадастровым № 66:25:0101007:949. Кадастровые работы выполнены с учетом требований, установленных п. 6 ст. 11.9 ЗК РФ с целью недопущения чересполосицы земельных участков. Несоблюдение данных требований к образуемым земельным участкам является

основанием для приостановки кадастрового учета. Увязанная площадь в 5 кв.м. согласуется с допустимыми отклонениями, указанными в п. 42 ст. 26 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации недвижимости).

Распоряжением Администрации СГО от 10.11.2020 № 1093 утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории в кадастровом квартале 66:25:0101007, согласно которому площадь земельного участка равна 603 кв.м.

Согласно Приложению к Постановлению № 240 площадь земельного участка равна 608 кв.м.

Под государственным кадастровым учетом недвижимого имущества в ч. 7 ст. 1 Закона о регистрации недвижимости понимается внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также - объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости (далее - государственный кадастровый учет).

Частью 1 ст. 3 Закона о регистрации недвижимости установлено, что государственный кадастровый учет осуществляются уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти и его территориальными органами (далее - орган регистрации прав).

Основаниями для осуществления государственного кадастрового учета являются акты, изданные органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания, и устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости (п. 1 ч. 2 ст. 14 Закона о регистрации недвижимости).

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о том, что указанный довод жалобы не относится к порядку организации и проведения торгов.

Следующий довод <...> сводится к тому, что организатором торгов незаконно отменены торги.

Организатор торгов указал, что на основании Постановления Администрации СГО от 15.03.2021 № 468 принято решение об отмене аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу (имеющего адресные ориентиры): Свердловская область, Сысертский район, поселок Большой Исток с кадастровым № 66:25:0101007:1062, общей площадью 608 кв.м (категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (прилагается). Информационное сообщение об отмене аукциона по продаже земельного участка с кадастровым № 66:25:0101007:1062 (лот 2) опубликовано 15.03.2021 на сайте <https://torgi.gov.ru>, на официальном сайте Сысертского городского округа (www.admsysert.ru), а также в газете «Вестник Сысертского городского округа» от 18.03.2021 № 11 (714).

Согласно п. 4 ст. 448 ГК РФ если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за 3 дня до

наступления даты его проведения.

Дата проведения торгов в соответствии с сообщением о проведении торгов 26.03.2021, Постановление об отмене торгов организатором торгов принято 15.03.2021.

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы, поскольку организатором торгов отменены торги с соблюдением срока, установленного п. 4 ст. 448 ГК РФ.

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.
2. В обжалуемых действиях (бездействии) организатора торгов в лице Администрации Сысертского городского округа в рамках деятельности Комитета по управлению муниципальным имуществом, архитектуре и градостроительству нарушений не выявлено.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

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