



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ по жалобе № 066/10/18.1-211/2023

10.02.2023

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 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 – Общество с ограниченной ответственностью «ЮВермет» (620024, г. Екатеринбург, ул. Шефская, д. 2а, стр. 8, далее – ООО «ЮВермет»), представитель;

организатора торгов:

Министерство по управлению муниципальным имуществом Свердловской области (620075, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 111, далее – МУГИСО), представитель – <...> (доверенность от 15.08.2022 № 17-01-82/19158);

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 11.01.2023 № 1),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобы ООО «ЮВермет» (вх. № 1407/23 от 25.01.2023) на действия (бездействие) организатора торгов в лице ГКУ СО «ФИСО», совершенные при организации и проведении торгов (торги № 21000017410000000126 на сайте <https://torgi.gov.ru>, № SBR012-2301100020 на сайте <https://sberbank-ast.ru>) в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым № 66:41:0110005:214, местоположение: г. Екатеринбург, ул. Фронтowych Бригад, разрешенное использование – производственная деятельность, склады, хранение автотранспорта, среднее и высшее профессиональное образование, обеспечение научной деятельности, объекты дорожного сервиса, железнодорожный транспорт, автомобильный транспорт, амбулаторное

ветеринарное обслуживание, приюты для животных, коммунальное обслуживание, служебные гаражи. Вспомогательные виды разрешенного использования: амбулаторно-поликлиническое обслуживание, выставочно-ярмарочная деятельность, спорт. Условно разрешенные виды использования: специальная деятельность, бытовое обслуживание, религиозное использование, деловое управление, магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание, связь, общей площадью 8024 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 02.02.2023. 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/1293/23 от 26.01.2023) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

В соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобе продлен до 10.02.2023, о чем организатор торгов и иные лица в соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции уведомлены (исх. № ДШ/1957/23 от 03.02.2023) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалоб осуществлялось аудиопроотоколирование 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. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, согласно п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ заключается на торгах, проводимых в форме аукциона. В случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка согласно п. 7 ст. 39.11 ЗК РФ осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, порядок заключения такого договора по результатам аукциона регламентированы ст. 39.11 и ст. 39.12 ЗК РФ.

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 21.11.2022 № 5502 решено провести аукцион, открытый по составу участников и по форме подачи заявок, на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым № 66:41:0110005:214 (далее – Приказ № 5502).

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 № 5502 организатором аукциона определено ГКУ СО «ФИСО». При этом соответствующий договор (государственный контракт) между МУГИСО и ГКУ СО «ФИСО» не заключался.

Распоряжениями ГКУ СО «ФИСО» от 09.01.2023 № 2 назначен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым № 66:41:0110005:214.

Извещение о проведении аукциона от 10.01.2023 утверждено 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 10.01.2023 на сайте - www.torgi.gov.ru (торги № 21000017410000000126), на сайте ЭТП <https://sberbank-ast.ru> (торги № SBR012-2301100020), а также в газете «Екатеринбургский вестник» № 1 (428) от 10.01.2023.

Заявки на участие в аукционе принимались с 11.01.2023 09:00 по 06.03.2023 09:00.

Дата и время рассмотрения заявок – 07.03.2023 в 09:00.

Дата и время проведения аукциона – 09.03.2023 в 09:00.

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.

Извещением от 26.01.2023 организатор торгов отказался от проведения аукциона. Указанное извещение опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru 26.01.2023, в то время как жалоба ООО «ЮВермет» направлена в адрес Свердловского УФАС России 25.01.2023, 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.

ООО «ЮВермет» в жалобе ссылается на следующие нарушения:

1) пп. 8 п. 17 извещения о проведении аукциона предусмотрено условие доступа на земельный участок посредством получения письменного согласия от ООО «Производственный склад» на пользование железнодорожным переездом. Иного прохода (проезда) к земельному участку не предусмотрено. Таким образом, при проведении аукциона созданы преимущественные условия для участия в аукционе для ООО

«Производственный склад» или лица, которое имеет договоренность с ООО «Производственный склад»;

2) в соответствии с п. 5.2.1 проекта договора аренды земельного участка арендатор обязан обеспечить подъезд к участку с земель общего пользования. Обеспечение подъезда к участку с земель общего пользования возможно достичь только строительством дороги от ул. Шефская с северной стороны Восточного кладбища длиной около 700 м., а также достиганием договоренностей с собственниками земельных участков, расположенных вдоль северной границы Восточного кладбища. Таким образом, в нарушение п. 14 ст. 39.8 ЗК РФ договором аренды земельного участка на арендатора фактически возлагаются полномочия органа местного самоуправления по устройству автомобильной дороги;

3) в соответствии с п. 5.3 проекта договора аренды земельного участка стороны условились, что арендатор безусловно соглашается на возможное вступление в настоящий договор иных владельцев объектов недвижимости, расположенных на сдаваемом по настоящему договору участке, что оформляется в виде дополнительного соглашения к договору и подписывается арендодателем и иными владельцами объектов недвижимости. Таким образом, предметом аукциона в нарушение пп. 8 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ является земельный участок, на котором расположены объекты недвижимости, предоставляющие исключительное право аренды участка их правообладателю.

4) в соответствии с п. 5.4 проекта договора аренды земельного участка стороны условились, что арендатор безусловно соглашается на размещение в пределах участка рекламных конструкций, что является ограничением прав арендатора земельного участка на его использование, предусмотренных пп.пп. 2, 4, п. 1 ст. 40, п. 1 ст. 41 ЗК РФ.

Более того, ООО «ЮВермет» отметило, что причиной отмены аукциона явилось изменение кадастровой стоимости. Вместе с тем, на основании сведений публичной кадастровой карты стоимость объекта не изменилась.

Организатор торгов пояснил, что 26.01.2023 на основании письма МУГИСО (исх. № 17-01-25/1582 от 25.01.2023), согласно которому по земельному участку с кадастровым № 66:41:0110005:214 изменилась в 2023 году кадастровая стоимость, в целях недопущения нарушения прав неограниченного круга лиц и норм действующего законодательства, а также во избежание размещения недостоверной информации, в соответствии с п. 4 ст. 448 ГК РФ принято решение об отказе в проведении аукциона, о чем опубликовано соответствующее извещение. Соответственно предмет жалобы ООО «ЮВермет» отсутствует. ООО «ЮВермет» заявку на участие в аукционе не подавало. Организатор торгов не нарушал установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов либо порядка подачи заявок на участие в торгах. Соответственно не были нарушены или ущемлены какие-либо права или законные интересы ООО «ЮВермет».

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.

Извещением о проведении аукциона установлена дата его проведения – 09.03.2023. Организатором торгов принято решение об отказе от проведения аукциона 26.01.2023, т.е. в пределах установленного п. 4 ст. 448 ГК РФ срока.

ЗК РФ не запрещает организатору торгов отказаться от аукциона на любом этапе его проведения (дело № А50-23882/2021).

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.

В соответствии с п. 1 ст. 449 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов. Торги могут быть признаны недействительными в случае, если:

- кто-либо необоснованно был отстранен от участия в торгах;
- на торгах неосновательно была не принята высшая предложенная цена;
- продажа была произведена ранее указанного в извещении срока;
- были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи;
- были допущены иные нарушения правил, установленных законом.

С иском в суд о признании публичных торгов недействительными может обратиться любое заинтересованное лицо (п. 1 ст. 449, ч. 1 ст. 449.1 ГК РФ). В частности, такими лицами могут быть: участники торгов; лица, не имевшие возможности участвовать в публичных торгах из-за допущенных, по их мнению, нарушений правил их проведения; стороны исполнительного производства; судебный пристав-исполнитель; иные лица, обосновавшие свой интерес в оспаривании публичных торгов. Нарушения, допущенные организатором публичных торгов, признаются существенными, если с учетом конкретных обстоятельств дела судом будет установлено, что они повлияли на результаты публичных торгов (в частности, на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов) и привели к ущемлению прав и законных интересов истца (абз. 1 п. 70, абз. 3 п. 71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50).

Вместе с тем, ООО «ЮВермет» указало, что им подана заявка на участие в торгах, при этом доказательств ее подачи не было представлено.

Согласно ч. 2 ст. 45.1 Закона о защите конкуренции каждое лицо, участвующее в деле, должно раскрыть доказательства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений, перед другими лицами, участвующими в деле, в пределах срока, установленного комиссией.

Согласно представленным организатором торгов, а также оператором электронной площадки сведениям на участие в аукционе не поступило ни одной заявки.

Следовательно, ООО «ЮВермет» 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.

ООО «ЮВермет» в своей жалобе не обосновало возможность ущемления или нарушения его права на участие в аукционе, от проведения которого организатор торгов отказался в соответствии с п. 4 ст. 448 ГК РФ.

Довод о нарушении ч.ч. 18, 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции отклоняется,

поскольку приостановление торгов производится не в силу требования уведомления, а в силу прямого указания закона, положениями которого запрещается лишь заключать договор, но не совершать иные действия по проведению торгов. Совершение антимонопольным органом действий, которые законом не запрещены, является превышением полномочий.

Суд апелляционной инстанции установил, что оспариваемое решение принято антимонопольным органом по результатам рассмотрения жалобы лица, не подававшего заявку на участие в торгах, не по вопросам нарушения порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, а также не обосновавшего нарушения его прав и законных интересов на участие в аукционе, отмененном организатором торгов в порядке самоконтроля (дело № А83-5149/2019).

Таким образом, указанный довод жалобы не направлен на защиту указанного интереса, а потому жалоба необоснована.

Иные указанные в жалобе ООО «ЮВермет» доводы направлены на разрешение земельного спора, который согласно п. 1 ст. 64 ЗК РФ рассматривается в судебном порядке. При этом, способы защиты прав на землю установлены главой IX ЗК РФ.

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 Общества с ограниченной ответственностью «ЮВермет» признать необоснованной.

2. Жалобу Общества с ограниченной ответственностью «ЮВермет» в части доводов о нарушении ст. 17 Закона о защите конкуренции передать в Отдел по борьбе с картелями для ее рассмотрения в порядке ст. 44 Закона о защите конкуренции.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

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