



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ по жалобе № 066/10/18.1-3953/2022

14.12.2022

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 12.12.2022 № 578/22) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – начальник отдела контроля органов власти;
члены Комиссии: <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
<...> – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:
заявителя – <...>, личное участие;
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 24.12.2021 № 25);

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) жалобу <...> (вх. № 13803/22 от 06.12.2022) на действия (бездействие) организатора торгов в лице ГКУ СО «ФИСО», совершенные при организации и проведении торгов (торги № 21000017410000000017 на сайте <https://torgi.gov.ru>), в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка: Лот № 1 - с кадастровым № 66:41:0000000:185055, местоположение: г. Екатеринбург, п. Совхозный, разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства, здравоохранение, дошкольное, начальное и среднее общее образование, спорт, коммунальное обслуживание, хранение автотранспорта, общей площадью 1000 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 05.12.2022. 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/10018/22 от 28.11.2022) посредством электронной почты <...>, а также посредством системы электронного документооборота, заявитель – посредством электронной почты <...>.

В соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобе продлен до 13.12.2022, о чем организатор торгов и иные лица в соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции уведомлены (исх. № ДШ/10491/22 от 06.12.2022) посредством электронной почты <...>, а также посредством системы электронного документооборота, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалобы 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.

В соответствии с 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 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 на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, регламентирован ст. 39.11 и ст. 39.12 ЗК РФ.

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.

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.

Основанием для проведения аукциона явился Приказ МУГИСО от 05.08.2022 № 3620 «О проведении аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи заявок, на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым № 66:41:0000000:185055 (далее – Приказ № 3620).

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 № 3620 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 14.10.2022 № 192 назначен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым № 66:41:0000000:185055, местоположение: г. Екатеринбург, п. Совхозный, разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства, здравоохранение, дошкольное, начальное и среднее общее образование, спорт, коммунальное обслуживание, хранение автотранспорта, общей площадью 1000 кв.м., сроком на 30 (тридцать) месяцев.

Извещение о проведении аукциона от 14.10.2022 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 27.10.2022 на сайте - www.torgi.gov.ru (торги № 21000026370000000001), а также в газете «Екатеринбургский вестник» № 82 (405) от 14.10.2022.

Заявки на участие в аукционе принимались с 17.10.2022 по 21.11.2022.

Дата и время рассмотрения заявок – 23.11.2022 в 10:00.

Дата и время проведения аукциона – 25.11.2022 в 10:00.

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 23.11.2022 № 217 рассмотрения заявок на участие в аукционе на участие в аукционе по Лоту № 1 поступило 14 заявок: <...>.

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

В случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, обжалование действий (бездействия) организатора торгов в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение 3 месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения. (ч. 5 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Протоколом от 25.11.2022 № 221 о результатах аукциона (далее – Протокол от 25.11.2022 № 221) победителем признан <...>.

Договор аренды земельного участка не заключен.

Протокол от 25.11.2022 № 221 размещен на сайте www.torgi.gov.ru 23.11.2022, в то время как жалоба <...> направлена в адрес Свердловского УФАС России 06.12.2022, 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 жалобе ссылается на то, что в п. 3.2 проекта договора аренды земельного участка указано, что размер арендной платы (расчет) установлен в приложении № 3 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой его частью, в котором должна быть формула расчета. Однако в Документации об аукционе и Извещении о проведении аукциона указанная информация отсутствует. В отсутствие указанной информации <...> не смог верно рассчитать финансовые возможности и предложил завышенную цену.

Организатор торгов пояснил, что указанный расчет на момент публикации извещения о проведении аукциона не может быть указан, поскольку он производится только по итогам аукциона на основании цены, предложенной победителем. Поскольку оплата по договору аренды земельного участка производится ежемесячно, то цена, предложенная победителем аукциона, делится на 12 месяцев (п. 3.3 проекта договора аренды земельного участка). Данный расчет и будет являться в последующем при заключении договора его приложением (№ 3).

МУГИСО указало, что аукцион проводится с целью установления размера ежегодной арендной платы и до проведения аукциона его невозможно определить.

Согласно п.п. 3.2, 3.3 проекта договора аренды земельного участка размер арендной платы (расчет) установлен в приложении № 3 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой его частью. Оплата производится в рублях, путем перечисления денежных средств на счет: Получатель: _____ ежемесячно до десятого числа текущего месяца.

Пунктом 3.1.5 Извещения о проведения аукциона установлена начальная цена предмета аукциона – 68 486 рублей.

Согласно Техническому протоколу в ходе проведения аукциона было сделано 1967 шагов.

В соответствии с п. 17 ст. 39.12 ЗК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный

участок.

Протоколом от 25.11.2022 № 221 победителем признан <...>, предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок - 4 002 486 рублей.

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы, поскольку ЗК РФ не установлена обязанность организатора торгов по опубликованию вместе с извещением о проведении торгов расчета размера арендной платы.

Следующий довод <...> сводится к тому, что в Документации об аукционе отсутствует информация о кадастровой цене выкупа земельного участка после постройки индивидуального жилого дома, поскольку процент от кадастровой цены в разных регионах отличается, что в совокупности с формулой из приложения № 3 к договору аренды земельного участка и процента кадастровой цены является составляющей расчета цены для участия в торгах.

Организатор торгов отметил, что обязанность указания кадастровой цены выкупа земельного участка в извещении о проведении аукциона законодательством РФ не предусмотрена. В Извещении о проведении аукциона требуемые в соответствии с п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ сведения указаны. Вместе с тем, кадастровая стоимость земельного участка указана в выписке из ЕГРН, которая была размещена на сайте <https://torgi.gov.ru> вместе с извещением о проведении торгов, а также с ней можно было ознакомиться лично. Какие-либо письменные обращения от <...> с запросом о разъяснении положений Документации об аукционе в адрес организатора торгов не поступали.

Пунктом 21 ст. 39.11 ЗК РФ установлены требования к содержанию извещения о проведении торгов. Вместе с тем, обязанность организатора торгов по указанию в извещении о проведении торгов кадастровой стоимости земельного участка отсутствует.

Более того, согласно выписке из ЕГРН от 18.07.2022, размещенной на сайте <https://torgi.gov.ru>, кадастровая стоимость земельного участка составляет 1 369 720 рублей.

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы, поскольку ЗК РФ не установлена обязанность организатора торгов по указанию в извещении о проведении торгов кадастровой стоимости 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.

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.