



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ
по жалобе № 066/01/18.1-131/2024**

25.01.2024

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: <...> - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:

заявителя – <...> (<...>, далее – <...>), лично;

организатора торгов – Министерство по управлению муниципальным имуществом Свердловской области (<...>, далее – МУГИСО), представитель – <...>; подведомственное МУГИСО Государственное казенное учреждение Свердловской области «Фонд имущества Свердловской области» (<...>, далее – ГКУ СО «ФИСО»), представитель – <...> (доверенность от 18.01.2024 № 3), <...> (доверенность от 18.01.2024 № 2);

оператора электронной площадки (<...>), надлежаще извещено, участие не обеспечено;

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (вх. №682-ЭП/24 от 16.01.2024), перенаправленную из ФАС России, на действия (бездействие) организатора торгов в лице ГКУ СО «Фонд имущества Свердловской области», совершенные при организации и проведении торгов (торги № 21000017410000000391 на сайте <https://torgi.gov.ru>, №SBR012-2311280010 на сайте <https://sberbank-ast.ru>) в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым № 66:41:0508089:134, общей площадью 1 137 кв. метров местоположение: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Революции, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства, сроком на 20 (двадцать) лет,

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 25.01.2024 в 12 час. 00 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов и иные лица уведомлены (исх. № ДШ/680/24 от 17.01.2024) посредством электронной почты – <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопротоколирование на устройство Olimpus (Digital voice recorder WS-852).

На основании ст. 11 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд. Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть оспорено в суде.

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.

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.

Основанием для проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, местоположение: г. Екатеринбург, ул. Революции, является Приказ МУГИСО от 08.11.2023 №6468 «О проведении аукциона в электронной форме, открытого по составу участников и по форме подачи заявок, на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 66:41:0508089:134» (далее – Приказ №6468).

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 ст.6 БК РФ, казенное учреждение – государственное (муниципальное) учреждение, осуществляющее оказание государственных (муниципальных) услуг, выполнение работ и (или) исполнение государственных (муниципальных) функций в целях обеспечения реализации предусмотренных законодательством Российской Федерации полномочий органов государственной власти (государственных органов) или органов местного самоуправления, финансовое обеспечение деятельности которого осуществляется за счет средств соответствующего бюджета на основании бюджетной сметы.

Согласно п. 3 Приказа № 6468 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 28.11.2023 № 304 назначен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым № 66:41:0508089:134.

Согласно Извещению о проведении аукциона организатором торгов выступает ГКУ СО «Фонд имущества Свердловской области».

Для размещения информации о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной 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.

Организатором торгов 28.11.2023 опубликовано извещение о проведении аукциона на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (торги № 21000017410000000391), а также на сайте электронной торговой площадке (торги №SBR012-2311280010 на сайте <https://utp.sberbank-ast.ru>).

Заявки на участие в аукционе принимались с 29.11.2023 с 09:00 (время московское) по 15.01.2024 до 09:00 (время московское).

Дата и время определения участников аукциона – 17.01.2024.

Дата и время проведения аукциона – 19.01.2024 в 09 час. 00 мин. (время московское).

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции является заинтересованность заявителя в проведении торгов и (или) 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 Протоколу №378 от 17.01.2024 рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе, на участие в аукционе поступило 14 заявок: <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>.

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

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 подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

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

<...> в жалобе указывает на то, что ей принадлежит на праве собственности смежный с предметом торгов земельный участок. В извещении о проведении аукциона в отношении земельного участка отсутствует информация о сооружениях (капитальный забор, теплица), находящихся на данном земельном участке. МУГИ СО, ГКУ СО «Фонд имущества Свердловской области» не проводились мероприятия по выяснению обстоятельств наличия либо отсутствия прав на данный земельный участок. В силу пп. 8 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, земельный участок, на котором расположены строения, не может быть предметом аукциона.

Организатор торгов в письменных пояснениях указал, что на основании данных, представленных МУГИСО в его адрес, необходимые сведения в соответствии с п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ в извещении о проведении аукциона содержатся. В выписке ЕГРН в отношении земельного участка, являющегося предметом аукциона, сведения о расположении на нем недвижимости отсутствуют. На момент приема заявок от <...> запросов разъяснений аукционной документации не поступало.

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

Согласно Федеральному закону от 27.07.2006 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» (далее – Закон об информации) под информацией понимаются сведения (сообщения, данные) независимо от формы их представления (п. 1 ст. 2); под документированной информацией - зафиксированная на материальном носителе путем документирования информация с реквизитами, позволяющими определить такую информацию или в установленных законодательством Российской Федерации случаях ее материальный носитель (п. 11 ст. 2). При этом требования к документированию информации могут быть установлены законодательством Российской Федерации или соглашением сторон (ч. 1 ст. 11).

Статьей 3 Закона об информации установлено, что правовое регулирование отношений, возникающих в сфере информации, информационных технологий и защиты информации, основывается на следующих принципах: достоверность информации и своевременность ее предоставления (п. 6).

Случай, при которых земельный участок, находящийся в государственной собственности, не может быть предметом аукциона, установлены п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ. Одним из таких случаев согласно пп. 8 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ является расположение на земельном участке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, принадлежащих гражданам или юридическим лицам.

В соответствии с п.3 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 №25, статья 8.1 ГК РФ содержит основополагающие правила государственной регистрации прав на имущество, подлежащие применению независимо от того, что является объектом регистрации (права на недвижимое имущество, доля в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью и др.). Данная норма распространяется на регистрацию в

различных реестрах: Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Едином государственном реестре юридических лиц и т.д.

Для лиц, не являющихся сторонами сделки и не участвовавших в деле, считается, что подлежащие государственной регистрации права на имущество возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, а не в момент совершения или фактического исполнения сделки либо вступления в законную силу судебного решения, на основании которых возникают, изменяются или прекращаются такие права (пункт 2 статьи 8.1, пункт 2 статьи 551 ГК РФ).

Согласно Выписке из ЕГРН, сведения о том, что на земельном участке, являющемся предметом аукциона, расположены какие-либо здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, препятствующие проведению аукциона – отсутствуют.

В соответствии с п. 5.2.1 проекта договора аренды земельного участка, являющегося приложением к извещению о проведении аукциона, установлено, что в случае нахождения на земельном участке незаконно расположенного имущества третьих лиц, арендатор обязан осуществить за свой счет комплекс мероприятий по освобождению участка.

Согласно ст. 613 ГК РФ передача имущества в аренду не является основанием для прекращения или изменения прав третьих лиц на это имущество. При заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т.п.).

Между тем, самовольное занятие третьим лицом земельного участка не порождает прав такого лица на данный объект.

Согласно п. 1 ст. 611 и п. 1 ст. 612 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках. При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору: потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества; непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя; потребовать досрочного расторжения договора.

Таким образом, устранение недостатков в виде самовольного занятия третьим лицом земельного участка относится к стадии исполнения договора, а не к стадии его заключения путём проведения торгов, а потому не входит в объем обжалуемых действий (бездействия) организатора торгов в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

В настоящее время в Чкаловском районном суде г. Екатеринбурга рассматривается гражданское дело (связанное с земельными отношениям), сторонами по которому являются <...> и МУГИСО.

В действительности имеет место земельный спор, подлежащий в силу п. 1 ст. 64 ЗК РФ рассмотрению исключительно в судебном, а не в предусмотренном п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции административном порядке. При этом способы защиты прав на землю установлены главой IX ЗК РФ.

<...> фактически пытается инициировать разрешение в административном порядке земельного спора, причем неадекватными «нарушению» права собственности способами его защиты.

Следовательно, Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы.

Учитывая вышеизложенное и 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.