



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 066/01/18.1-4331/2023

11.12.2023

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 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 – <...>, надлежаще извещен, участие не обеспечено;

организатора торгов – Администрация городского округа Среднеуральск в рамках деятельности Управления муниципальным имуществом (624070, г. Среднеуральск, ул. Уральская, д. 26, далее – Администрация ГО Среднеуральск), представитель - <...> (начальник Управления муниципальным имуществом);

оператора электронной площадки - АО «Сбербанк-АСТ» (119435, г. Москва, пер. Большой Саввинский, д. 12, стр. 9), 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. № 26393-ЭП/23 от 30.11.2023) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации ГО Среднеуральск, совершенные при организации и проведении торгов (торги № 23000008780000000020 на сайте <https://torgi.gov.ru>, №SBR012-2310260152 на сайте <https://utp.sberbank-ast.ru>) в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по следующим лотам: Лот № 1 - Свердловская обл., г. Среднеуральск, д. Копяки, ул. Набережная, земельный участок 6. Земельный участок с кадастровым № 66:62:0000000:4530 площадью 4931 кв.м., из категории земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования «Площадки для занятий спортом, общее пользование водными объектами»; Лот № 2 - Свердловская обл., г. Среднеуральск, д. Копяки, ул. Набережная, земельный участок 8. Земельный участок с кадастровым № 66:62:0000000:4531 площадью 2272 кв.м., из категории земель населенных пунктов, с видом

разрешенного использования «Площадки для занятий спортом, общее пользование водными объектами»; Лот № 3 - Свердловская область, г. Среднеуральск, д. Копяки, ул. Набережная, земельный участок 10. Земельный участок с кадастровым № 66:62:0000000:4533 площадью 1865 кв.м., из категории земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования «водный спорт»,

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 11.12.2023 в 16 час. 00 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов и иные лица уведомлены (исх. № ДШ/24088/23 от 04.12.2023) посредством электронной почты, указанной в извещении о проведении торгов, – <...>, 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 Земельного кодекса РФ (далее - 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 земельных участков, указанных в лотах №№1-3, явилось Постановление Администрации ГО Среднеуральск № 922-ПА от 18.10.2023 «О проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельных участков с кадастровыми №№ 66:62:0000000:4531,

66:62:0000000:4530, 66:62:0000000:4533, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Среднеуральск, д. Коптяки, ул. Набережная, земельные участки 6, 8, 10».

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 организатором торгов выступает Управление муниципальным имуществом Администрации ГО Среднеуральск.

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.

Организатором торгов 26.10.2023 опубликовано извещение о проведении аукциона на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (торги № 2300000878000000020), а также на электронной торговой площадке <https://utp.sberbank-ast.ru> (торги № SBR012-2310260152).

Заявки на участие в аукционе принимались с 27.10.2023 по 25.11.2023.

Дата и время определения участников аукциона – 28.11.2023.

Дата и время проведения аукциона – 30.11.2023 в 10 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 Протоколам от 28.11.2023 об определении участников по Лоту № 1 поступило 8 заявок – <...>, ООО «М41», ООО «ПКЦ «АРС», <...>; по Лоту № 2 поступило 13 заявок - <...>, ООО «М41», <...>, ООО «ПКЦ «АРС», <...>; по Лоту № 3 поступило 11 заявок - <...>, ООО «М41», <...>, ООО «ПКЦ «АРС», <...>.

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.

Итоги аукциона по указанному лоту подведены Протоколом от 30.11.2023, который размещен 30.11.2023 на сайте <https://utp.sberbank-ast.ru>, в то время как жалоба <...> направлена 30.11.2023, 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.

<...> в жалобе указывает на то, что им подана заявка на участие в торгах по Лотам №№ 1-3. После осмотра земельных участков, являющихся предметом торгов, было выявлено, что земельный участок включает в себя другой объект недвижимости - земельный участок с кадастровым № 66:62:0000000:4530 Лот № 1, 66:62:0000000:4531, Лот № 3 66:62:0000000:4533, который является собственностью публично-правовых образований, однако сведений о данном объекте в аукционной документации организатором торгов в нарушение п. 2 ст. 448 ГК РФ и пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ не представлено, в извещении о проведении торгов отсутствуют какие-либо сведения об этом, также в аукционной документации не указаны сведения о том, как будет осуществляться доступ к земельному участку, являющимся предметом аукциона, имеется ли в таком случае сервитут, позволяющий беспрепятственно пользоваться данным земельным участком. Сведения о том, что земельный участок, являющийся предметом торгов, включает в себя другой объект недвижимости, отображаются на публичной кадастровой карте в сети «Интернет».

Организатор торгов отметил, что согласно выпискам из ЕГРН кадастровые №№ расположенных в пределах земельных участков объектов недвижимости отсутствуют. Земельные участки образованы из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. Запросов от <...> о разъяснении документации об аукционе 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 или муниципальной 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.

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Согласно сведениям, содержащимся в выписке из ЕГРН (размещенных на сайте www.torgi.gov.ru) в отношении земельных участков с кадастровыми №№ 66:62:0000000:4531, 66:62:0000000:4530, 66:62:0000000:4533, данные о кадастровых номерах, расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости, отсутствуют.

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.

<...> не представлено доказательств того, что на земельном участке с кадастровыми №№ 66:62:0000000:4531, 66:62:0000000:4530, 66:62:0000000:4533 имеются строения, сооружения.

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.

Более того, поскольку заявки на участие в аукционе принимались по 25.11.2023, право на подачу заявки могло быть нарушено положениями документации и восстановлено

только до 25.11.2023, в то время как жалоба <...> направлена в адрес Свердловского УФАС России 30.11.2023. Жалоба на положения извещения об осуществлении закупки, документации о закупке согласно п. 1 ч. 2 ст. 105 Федеральный закон от 05.04.2013 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» может быть подана до окончания срока подачи заявок на участие в закупке.

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

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 Администрации городского округа Среднеуральск в рамках деятельности Управления муниципальным имуществом нарушений не выявлено.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

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