



## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### РЕШЕНИЕ по жалобе № 066/01/18.1-864/2020

17.03.2020

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 11.02.2020 № 76) 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* – <...>, надлежаще извещен, явка не обеспечена;

*организатора торгов*:

– Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (620000, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 111, далее – МУГИСО), представитель – <...> (доверенность от 01.10.2019 № 17-01-82/17747);

- подведомственное МУГИСО Государственное казенное учреждение Свердловской области «Фонд имущества Свердловской области» (620000, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 111, далее – ГКУ СО «ФИСО»), представители: <...> (доверенность от 02.11.2017 № 35), <...> (доверенность от 10.02.2020 № 4);

*заинтересованного лица* – Общество с ограниченной ответственностью «Экоапарт» (620028, г. Екатеринбург, ул. Фролова, д. 27, оф. 4, далее – ООО «Экоапарт»), представители – <...> (директор), <...> (доверенность от 16.03.2020 без номера),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (вх. № 01-6265 от 06.03.2020) на действия (бездействие) организатора торгов, совершенные при организации и проведении торгов (№ 301219/0052029/01 на сайте <https://torgi.gov.ru>) в форме аукциона: право на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым № 66:41:0000000:111740, местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Барвинка, разрешенное использование – гостиничное обслуживание, общей площадью 3 261 кв.м,

### 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 жалобы было назначено на 17.03.2020 в 13 час. 00 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов и иные лица уведомлены (исх. № 4690 от 11.03.2020) посредством системы электронного документооборота, электронной почты <...>, а заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопротоколирование на устройство Panasonic RR-US551.

На основании ст. 11 Гражданского кодекса Российской Федерации (*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 на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регламентирован ст. 39.11 и ст. 39.12 Земельного кодекса РФ (*далее – 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 09.12.2019 № 3120 «О проведении аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи заявок, на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Барвинка» (*далее – Приказ № 3120*).

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 № 3120 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 15.01.2020 № 3 назначен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым № 66:41:0000000:111740, местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Барвинка, разрешенное использование – гостиничное обслуживание, общей площадью 3 261 кв.м.

Извещение о проведении аукциона от 21.01.2020 утверждено исполняющим обязанности председателя 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](http://www.torgi.gov.ru).

Извещение о проведении торгов опубликовано 21.01.2020 на сайте - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (торги № 301219/0052029/01), на официальном сайте ГКУ СО «ФИСО» ([www.fiso96.ru](http://www.fiso96.ru)), а также в газете «Екатеринбургский вестник» № 4 (113 от 21.01.2020).

Заявки на участие в аукционе принимаются с 22.01.2020 10:00 по 21.02.2020 16:00

Дата и время проведения аукциона 26.02.2020 10:00.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Лица, не подавшие заявки на торги, в жалобе должны указать обстоятельства, свидетельствующие о нарушении установленного 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 проведении торгов и в участии в них, подтверждающих свою заинтересованность подачей заявки или невозможностью подачи заявок ввиду пороков информационного обеспечения торгов или препятствии в подаче заявки.

Протоколом от 25.02.2020 № 3 рассмотрения заявок на участие в аукционе (далее – Протокол от 25.02.2020 № 3) установлено, что на участие в аукционе поступило 4 заявки: ИП <...>, ООО «Экопарт», <...>, <...>.

Следовательно, <...> вправе обжаловать процедуру проведения торгов в полном объеме.

Протоколом от 26.02.2020 № 7 о результатах аукциона (далее – Протокол от 26.02.2020 № 7) аукцион признан несостоявшимся, единственный принявший участие в аукционе участник – ООО «Экопарт, обязано заключить договор аренды земельного участка.

Договор аренды земельного участка с ООО «Экопарт» не заключен.

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».

Протокол от 26.02.2020 № 7 размещен 26.02.2020 на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), в то время как жалоба <...> направлена в адрес Свердловского УФАС

России 06.03.2020, т.е. 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 последний незаконно не допущен организатором торгов до участия в аукционе. Основанием недопуска послужило непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на счет, указанный в извещении о проведении аукциона. Учитывая то, что согласно п. 4.7 извещения о проведении аукциона задаток должен поступить на лицевой счет ГКУ СО «ФИСО» на дату рассмотрения заявок, т.е. 25.02.2020, организатор торгов допустил нарушение при принятии решения о недопуске <...>, поскольку задаток оплачен <...>, что подтверждается чеком по операции Сбербанк-онлайн от 21.02.2020 (№ операции 455289). Более того в п. 4.8 извещения о проведении аукциона указано, что для участия в аукционе заявители представляют в установленный срок документы, подтверждающие внесение задатка. Представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке. Данное положение само по себе противоречит смыслу исполнения обязанности по внесению задатка и создает препятствия для реализации права на участие в аукционе.

Организатор торгов отметил, что в составе заявки <...> имелся чек по операции Сбербанк-онлайн от 21.02.2020 11:11:02 на сумму 497 000 рублей «в качестве задатка по аукциону земельный участок кадастровый № 66:41:0000000:111740». Между тем, согласно справке от 25.02.2020 в 14.00 о поступлении задатков на участие в аукционе, т.е. на дату и время рассмотрения заявок, подготовленной главным специалистом ГКУ СО «ФИСО», на указанную дату сумма задатка в размере 497 000 рублей по заявке № 2107 от 21.02.2020 <...> не поступала. Согласно п. 4.7 извещения о проведении аукциона документом, подтверждающим поступление задатка, является выписка из лицевого счета ГКУ СО «ФИСО». На дату рассмотрения заявок 25.02.2020 в распоряжении комиссии имелись справка о поступлении задатков на участие в аукционе; выписка из лицевого счета за 17.02.2020, подписанная ЭЦП и поступившая в ГКУ СО «ФИСО» 18.02.2020; выписка из лицевого счета за 19.02.2020, подписанная ЭЦП и поступившая в ГКУ СО «ФИСО» 20.02.2020. Согласно указанным документам задаток от <...> на 25.02.2020 не поступал. Выписки из лицевого счета за другие даты отсутствовали в связи с отсутствием поступления денежных средств на счет. Платежное поручение № 25569 от 21.02.2020 (<...>) проведено Министерством финансов Свердловской области 25.02.2020, подписано ЭЦП 26.02.2020. Выписка из лицевого счета за 25.02.2020 поступила в ГКУ СО «ФИСО» только 26.02.2020. Риск не поступления задатка на дату рассмотрения заявок несет заявитель. Таким образом, ГКУ СО «ФИСО» на дату рассмотрения заявок 25.02.2020 в соответствии с требованиями пп. 2 п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ и положениями извещения о проведении аукциона, законно и обоснованно отклонил заявку <...> в связи с непоступлением задатка. Довод заявителя о том, что положение п. 4.8 извещения о проведении аукциона, согласно которому предоставление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке, противоречит смыслу исполнения обязанности по внесению задатка и создает препятствия для реализации права на участие в аукционе, основан на неверном толковании норм права и не может быть принят во внимание.

ООО «Экоарт» не согласно с указанным доводом, указало, что для признания заявителя участником аукциона согласно п. 2 ч. 8 ст. 39.12 ЗК РФ необходимо именно поступление задатка на дату рассмотрения заявок, а не наличие документа, подтверждающего оплату.

Согласно Протоколу от 25.02.2020 № 3 <...> недопущен до участия в аукционе на

основании пп. 2 п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ – непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на счет, указанный в извещении о проведении аукциона. Задаток от заявителя в размере 497 000 рублей не поступил в срок, установленный в извещении о проведении аукциона.

Подпунктом 2 п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ установлено, заявитель не допускается к участию в аукционе в случае непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Задаток должен поступить на лицевой счет ГКУ СО «ФИСО», указанный в извещении о проведении аукциона, на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе. Документом, подтверждающим поступление задатка, является выписка с лицевого счета ГКУ СО «ФИСО» (абз. 2 п. 4.7 извещения о проведении аукциона).

Справкой о поступлении задатков для участия в аукционе от 25.02.2020 установлено.

№, дата подачи заявки		Претендент	№, дата платежного поручения	Сумма, руб.	Дата поступления задатка на л/сч
№ 2092	18.02.2020	Индивидуальный предприниматель <...>	32 17.02.2020	497 000,00	17.02.2020
№ 2099	20.02.2020	ООО «Экоапарт»	1 19.02.2020	497 000,00	19.02.2020
№ 2106	21.02.2020	<...>	-		
№ 2107	21.02.2020	<...>	-		

Для участия в аукционе заявители в силу пп. 4 п. 4.8 извещения о проведении аукциона представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, подтверждающие внесение задатка. Представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке.

Соблюдением простой письменной формы сделки является также предоставление платежного поручения, подтверждающего перечисление суммы задатка на счет, реквизиты которого указаны в извещении о проведении аукциона. Предъявление платежного поручения, свидетельствующего об уплате задатка, является письменной формой договора о задатке и надлежащим исполнением обязанности лица, желающего участвовать в торгах (Постановление ФАС Уральского округа от 14.03.2013 № Ф09-638/13 по делу № А71-8615/2012).

Согласно пп. 4 п. 1 и п. 2 ст. 39.12 ЗК РФ, для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, подтверждающие внесение задатка, что в свою очередь признается заключением соглашения о задатке.

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода, поскольку подтверждение поступления задатка от <...> на дату рассмотрения заявок, т.е. на 25.02.2020, отсутствует.

Следующий довод <...> сводится к тому, что организатор торгов в извещении о проведении аукциона не указал информацию о том, что земельный участок представляет собой свайное поле, о собственнике указанный свай, о том, являются ли сваи объектом незавершенного строительства, о правовой судьбе свай. Наличие на земельном участке забитых свай может повлечь за собой правовые последствия для победителя аукциона в виде предъявления соответствующих претензий со стороны собственника свай.

Организатор торгов пояснил, что п. 5.2.1 проекта договора аренды земельного участка арендатор обязан выполнить условия, связанные с использованием земельного участка, а именно в случае нахождения на участке незаконно расположенного имущества третьих лиц осуществить комплекс мероприятий по освобождению участка. Указанный проект договора являлся приложением к извещению о проведении аукциона. В п. 4.8 и п. 4.11 извещения о проведении аукциона указано, что ознакомиться с проектом договора аренды земельного участка можно на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), на официальном сайте ГКУ СО «ФИСО», а также по адресу: г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 111. Кроме того, в п. 4.1 извещения о проведении аукциона указано, что условия, связанные с использованием земельных участков, необходимые для выполнения, предусмотрены проектами договоров аренды земельных участков, заключаемых с победителем аукциона. В заявке <...> указано, что <...>, изучив извещение о проведении аукциона, ознакомившись с условиями аукциона, извещением о проведении аукциона, техническими условиями, отчетом и иными документами по земельному участку, а также с проектом договора аренды земельного участка, подтверждает отсутствие претензий к состоянию земельного участка на местности, выражает намерение участвовать в указанном аукционе, в случае победы на аукционе принимает на себя обязательства: подписать в день проведения аукциона Протокол о результатах аукциона, заключить договор аренды земельного участка в установленные сроки. Соответственно на момент подачи заявки <...> не имел претензий к состоянию земельного участка и был ознакомлен с условиями договора аренды.

Письмом МУГИСО (исх. № 17-01-82/23147 от 16.12.2019) ГКУ СО «ФИСО» поручено провести комплекс мероприятий по проведению аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, к письму приложены копии приказов МУГИСО, Отчеты об оценке, копии кадастровых паспортов и технических условий, графическая информация о местоположении земельных участков, проекты договоров аренды земельных участков. При этом, в представленных МУГИСО документах отсутствовала какая-либо информация о нахождении на земельном участке свай.

ООО «Экоопарт» пояснило, что извещение о проведении аукциона содержит всю необходимую информацию, предусмотренную ст. 39.11 ЗК РФ. Отсутствие иной информации, являющейся существенной по субъективному мнению <...>, не является нарушением требований действующего законодательства. Пунктом 4.5 извещения о проведении аукциона предусмотрена возможность для потенциальных участников самостоятельного осмотра земельных участков на местности. Соответственно, любой участник аукциона мог беспрепятственно ознакомиться с особенностями участка. Относительно вопроса об объекте незавершенного строительства, согласно ст.ст. 1, 130 ГК РФ, Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 при разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем по крайней мере полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы. Согласно п. 1.2 проекта договора аренды земельного участка объектов недвижимости, расположенных на участке, не имеется.

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.

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода, поскольку <...> не представлены доказательства, подтверждающие указанный довод.

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 нарушений не выявлено.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

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