



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

по жалобе №№ 066/10/18.1-2637/2023

01.08.2023

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: <...> – заместитель руководителя Управления;

члены Комиссии: <...> – начальник отдела контроля органов власти;

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

при участии в качестве:

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

организатора торгов - Администрация Муниципального образования город Алапаевск (624601, г. Алапаевск, ул. Ленина, д. 18, далее – Администрация МО г. Алапаевск), представитель – <...> (доверенность от 16.05.2023 № 2250);

оператора электронной площадки - Акционерное общество «Сбербанк-АСТ» (119435, г. Москва, пер. Большой Саввинский, д. 12, стр. 9), надлежаще извещено, участие не обеспечено;

заинтересованного лица – Общество с ограниченной ответственностью «Леском» (624600, г. Алапаевск, ул. Береговая, д. 44, далее – ООО «Леском»), представитель - <...> (генеральный директор),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (вх. 16044-ЭП/23 от 24.07.2023) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации МО г. Алапаевск, совершенные при организации и проведении торгов (торги № 23000021280000000001 на сайте <https://torgi.gov.ru>, № SBR012-2304280104 на сайте <https://utp.sberbank-ast.ru>) в форме электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, местоположение: Свердловская область, г. Алапаевск, ул. Колногорова, земельный участок 111А. Категория земельного участка – земли населенных пунктов. Кадастровый № 66:32:0401003:679. Общая площадь 2927 кв.м. Территориальная зона К-1 – зона коммунально-складских объектов (Лот № 1),

УСТАНОВИЛА:

Информация о принятых к рассмотрению жалобах размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы было назначено на 01.08.2023. 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. № СВ/14837/23 от 26.07.2023) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством <...>.

При рассмотрении жалоб осуществлялось аудиопотоколирование 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. 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.

Постановлением Администрации МО г. Алапаевск от 20.04.2023 № 505-П решено провести аукцион в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, местоположение: Свердловская область, г. Алапаевск, ул. Колногорова, земельный участок 111А (далее – Постановление № 505-П).

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 пп. 1 п. 2 Постановления № 505-П организатором аукциона является Администрация МО г. Алапаевск.

Извещение о проведении аукциона в электронной форме в МО г. Алапаевск утверждено Главой МО г. Алапаевск <...> (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 28.04.2023 на сайте - www.torgi.gov.ru (торги № 23000021280000000001), на сайте ЭТП <https://sberbank-ast.ru> (торги № SBR012-2304280104), а также в городской газете «Алапаевская газета» № 18 от 04.05.2023.

Заявки на участие в аукционе принимались с 29.04.2023 11:00 по 25.05.2023 11:00.

Дата и время рассмотрения заявок – 10.07.2023.

Дата и время проведения аукциона – 12.07.2023.

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 № 7 от 10.07.2023 рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков на участие в аукционе по Лоту № 1 поступило 4 заявки: <...>.

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

Протоколом № 4 от 12.07.2023 проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося по адресу: Свердловская область, ГО г. Алапаевск, г. Алапаевск, ул. Колногорова, земельный участок 111А (далее – Протокол № 4 от 12.07.2023) победителем по Лоту № 1 признано ООО «Леском».

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.

Протокол № 4 от 12.07.2023 размещен на сайте www.torgi.gov.ru и на сайте ЭТП <https://sberbank-ast.ru> 13.07.2023, в то время как жалоба <...> направлена 21.07.2023 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 ссылается на то, что к земельному участку, являющемуся предметом аукциона, непосредственно примыкают границы земельного участка и границы здания,

которые принадлежат <...> на праве собственности (кадастровый № здания 66:32:0401003:515, адрес: Свердловская область, г. Алапаевск, ул. Колногорова, д. 111-А/2). Данное здание является котельной, работающей на твердом топливе, а также часть данного здания используется под гараж на 8 машино-мест. Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 вокруг здания котельной, являющейся источником воздействия на среду обитания и здоровья человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования - санитарно-защитная зона (далее - СЗЗ). Согласно публичной кадастровой карте Свердловской области ограничения по СЗЗ на земельный участок с кадастровым № 66:32:0401003:679 не зарегистрированы. В нарушении прав <...> при формировании земельного участка, являющегося предметом торгов, организатором торгов не установлена СЗЗ вокруг принадлежащих <...> котельной и гаража (ограничения в этой части на земельный участок отсутствуют), а земельные участки, подпадающие под СЗЗ, в виду отсутствия ограничений оказались предметом аукциона, что создает препятствия в пользовании котельной и гаражом.

Организатор торгов пояснил, что в извещении о проведении торгов указаны сведения о том, что земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территории: СЗЗ (временная) (2927,43 кв.м.), охранный зона тепловой сети (735,82 кв.м.), территориальная зона К-1 – зона коммунально-складских объектов. Также указаны параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства, определенные в соответствии с Правилами землепользования и застройки территории г. Алапаевск МО г. Алапаевск (утв. Решением Думы МО г. Алапаевск № 2-НПА от 26.01.2017, далее - ПЗЗ). Формирование земельного участка осуществлялось по заявлению <...> в соответствии с действующим законодательством и ПЗЗ. Земельный участок был сформирован из земель государственной собственности. Здание котельной в 2022 году было изъято из хозяйственного ведения МУП МО г. Алапаевск «Энерготепло» в связи с невозможностью эксплуатации здания котельной и переключению абонентов к блочно-модульной газовой котельной, оборудование котельной было списано. Указанное здание было передано <...> по договору купли-продажи от 31.05.2022. Здание не эксплуатируется как котельная, однако <...> не предприняты меры по изменению функционального назначения нежилого помещения, также не решен вопрос по установлению СЗЗ в отношении нежилого здания. Отсутствие регистрации в ЕГРН ограничений в виде СЗЗ на земельный участок не является нарушением. Также <...> не представлены документы, свидетельствующие о нарушении его прав и созданию препятствий в пользовании котельной и гаражом в связи с отсутствием СЗЗ на смежные земельные участки.

Согласно п. 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 № 101 иск о признании публичных торгов недействительными, заявленный лицом, права и законные интересы которого не были нарушены вследствие отступления от установленного законом порядка проведения торгов, не подлежит удовлетворению. Лицо, обращающееся с требованием о признании торгов недействительными, должно доказать наличие защищаемого права или интереса с использованием мер, предусмотренных гражданским законодательством. Нарушения порядка проведения торгов не могут являться основаниями для признания торгов недействительными по иску лица, чьи имущественные права и интересы данными нарушениями не затрагиваются и не могут быть восстановлены при применении последствий недействительности заключенной на торгах сделки. Как следовало из материалов дела, в данном случае истец, несмотря на нарушение сроков проведения торгов, предусмотренных п. 2 ст. 448 ГК РФ, принимал участие в торгах и представлял свои предложения по цене продажи. Истец не указал, каким образом нарушение, на которое он ссылался, повлияло на его право участвовать в торгах и затрагивает его законные интересы. В связи с этим суд правомерно признал, что основания

для удовлетворения исковых требований отсутствуют, поскольку гражданские права и интересы заявителя не нарушены, и такой способ защиты права, как признание торгов недействительными, по иску последнего не может быть применен.

Согласно п. 1 ст. 64 ЗК РФ земельные споры рассматриваются в судебном порядке. При этом, способы защиты прав на землю установлены главой IX ЗК РФ.

Споры, связанные с защитой права собственности и других вещных прав, рассматриваются судами в соответствии с подведомственностью дел, установленной ГПК РФ, АПК РФ, а также иными федеральными законами (п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010).

Таким образом, <...>, заведомо незаинтересованный в проведении спорных торгов, фактически пытается инициировать разрешение в административном порядке земельного спора и (или) спора о праве собственности, причем используя неадекватные природе нарушенных прав способы их защиты.

Более того, 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. Поскольку заявки на участие в аукционе принимались по 25.05.2023, право на подачу заявки могло быть нарушено положениями документации и восстановлено только до 25.05.2023, в то время как жалоба <...> направлена в адрес Свердловского УФАС России 24.07.2023.

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 Муниципального образования город Алапаевск нарушений не выявлено.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

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