



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ по жалобе № 066/10/18.1-4039/2022

19.12.2022

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: <...> – заместитель руководителя Управления;
члены Комиссии: <...> – заместитель начальника отдела контроля органов власти;
<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:

заявителя – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Атомстройкомплекс-Дорожная» (620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, д. 39, далее – ООО СЗ «Атомстройкомплекс-Дорожная»), надлежаще извещено, участие не обеспечено;

организатора торгов:

Министерство по управлению муниципальным имуществом Свердловской области (620075, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 111, далее – МУГИСО), представитель – <...>;

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);

заинтересованных лиц:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Страна М 4» (123112, г. Москва, Пресненская наб., д. 6, стр. 2, пом. 1, ком. 42, далее – ООО СЗ «Страна М 4»);

Акционерное общество Специализированный застройщик «Региональная строительная группа - Академическое» (620014, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 5, лит. Л, оф. 301, далее – ООО СЗ «РСГ-Академическое»),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО СЗ «Атомстройкомплекс-Дорожная» (вх. № 14276-ЭП/22 от 09.12.2022) на действия (бездействие) организатора торгов в лице ГКУ СО «ФИСО», совершенные при

организации и проведении торгов (торги № 21000017410000000038 на сайте <https://torgi.gov.ru>, № SBR012-2211080035 на сайте <https://sberbank-ast.ru>) в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым № 66:41:0313004:2617, площадью 20 028 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург, по ул. Вильгельма де Геннина, Академика Вонсовского, Анатолия Мехренцева, разрешенное использование – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), среднеэтажная жилая застройка, хранение автотранспорта, объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)), магазины, здравоохранение, дошкольное, начальное и среднее общее образование, спорт, коммунальное обслуживание,

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 19.12.2022. 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/10955/22 от 12.12.2022) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалобы 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.

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 26.10.2022

№ 5022 «О проведении аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи заявок, на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым № 66:41:0313004:2617 (далее – Приказ № 5022).

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 № 5022 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 07.11.2022 № 213 назначен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым № 66:41:0313004:2617, площадью 20 028 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург, по ул. Вильгельма де Геннина, Академика Вонсовского, Анатолия Мехренцева, разрешенное использование – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), среднеэтажная жилая застройка, хранение автотранспорта, объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)), магазины, здравоохранение, дошкольное, начальное и среднее общее образование, спорт, коммунальное обслуживание, сроком на 1074 (сто четыре) месяца.

Извещение о проведении аукциона от 08.11.2022 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 08.11.2022 на сайте - www.torgi.gov.ru (торги № 21000017410000000038), на сайте ЭТП <https://sberbank-ast.ru> (торги № SBR012-2211080035) а также в газете «Екатеринбургский вестник» № 89 (412) от 08.11.2022.

Заявки на участие в аукционе принимались с 09.11.2022 по 12.12.2022.

Дата и время рассмотрения заявок – 14.12.2022 в 09:00.

Дата и время проведения аукциона – 15.12.2022 в 09:00.

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 14.12.2022 № 240 рассмотрения заявок на участие в аукционе поступило 7 заявок: <...>, ООО СЗ «ЖК на Палисадной», ООО СЗ «Страна М 4», ООО «Легендарный город», ООО «Перспектива», АО СЗ «РСГ-Академическое», ООО СЗ «Атомстройкомплекс-Дорожная».

Следовательно, ООО СЗ «Атомстройкомплекс-Дорожная» вправе обжаловать любые совершенные организатором торгов действия (бездействие) при организации и проведении торгов.

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».

Протоколом от 15.12.2022 № 241 о результатах аукциона в электронной форме победителем признано АО СЗ «РСГ-Академическое».

Договор аренды земельного участка не заключен.

На момент подачи жалобы еще не истек срок подачи заявок на участие в торгах, т.е. жалоба ООО СЗ «Атомстройкомплекс-Дорожная» направлена 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.

ООО СЗ «Атомстройкомплекс-Дорожная» в жалобе ссылается на то, что при изучении Документации об аукционе был обнаружен ряд допущенных организатором торгов нарушений положений действующего законодательства, что является препятствием для подачи заявок на участие в аукционе как для ООО СЗ «Атомстройкомплекс-Дорожная», так и для неограниченного круга лиц – потенциальных участников. В соответствии с коэффициентом строительного использования территории (территориальная зона Ж-5) на земельном участке площадью 20 028 м² возможна к размещению жилая застройка общей площадью 80 000 м². Для реализации застройки необходимо обеспечить земельный участок нагрузками и технической возможностью: подключение к сетям электроснабжения – вторая категория надежности, необходимая общая мощность на всю застройку 3 МВт; нагрузка на присоединение к сетям водоснабжения и водоотведения участка – 550 м³/сут; суммарная тепловая нагрузка на всю застройку – 7,5 Гкал/час. В Документации об аукционе приложены следующие параметры технологического присоединения: АО «ЕЭСК» - третья категория надежности и максимальная мощность 100 кВт не предполагает размещение жилой застройки на 80 000 м²; ПАО «Т Плюс» - суммарная тепловая нагрузка на земельный участок 0,2 Гкал/час; ЗАО «ВСК» - присоединяемая нагрузка 10 м³/сут. Представленные в аукционной документации технические условия не предусматривают строительство жилой застройки,

могут обеспечить не более 4 000 м² жилья. Представленные технические условия вводят в заблуждение участников аукциона в части возможного использования земельного участка. Соответственно участники не могут достоверно определить максимально возможную арендную плату за земельный участок.

МУГИСО указало, что при подготовке к аукциону получило технические условия от ресурсоснабжающих организаций, которые впоследствии были переданы организатору торгов и размещены в извещении о проведении торгов.

Организатор торгов пояснил, что требования к содержанию извещения о проведении торгов установлены п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ. Положениями пп. 4 п. 3, пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ не конкретизируется и не уточняется порядок получения информации о возможности подключения, а также объем той информации о возможности подключения, которая должна быть указан в извещении о проведении торгов. На основании данных, представленных МУГИСО, необходимые технические условия, а также сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения указаны в извещении о проведении торгов. ООО СЗ «Атомстройкомплекс-Дорожная» направляло запрос о разъяснении документации. Организатором торгов был подготовлен ответ на указанный запрос.

АО СЗ «РСГ-Академическое» отметило, что указанный ООО СЗ «Атомстройкомплекс-Дорожная» в жалобе расчет с использованием коэффициента строительного использования территории не верный. На указанном земельном участке строительство жилья площадью 80 000 м² невозможно. Технические условия, выдаваемые на застраиваемый земельный участок, предполагает то, что должна выдавать информация о максимальной нагрузке, которая указывается в направляемом заявителем запросе. В данном случае заявителем являлось МУГИСО, которое не обладает достаточной компетенцией в определении корректной максимальной нагрузки. Ресурса в инженерных сетях, которые примыкают к данному земельному участку, достаточно.

При подготовке к проведению аукциона по инициативе органа местного самоуправления либо заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица согласно пп. 4 п. 3 и пп. 8 п. 4 ст. 39.11 ЗК РФ осуществляется получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения).

Согласно Федеральному закону от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите 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).

В извещении о проведении торгов указаны сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям

инженерно-технического обеспечения, в том числе технические условия, полученные от АО «Екатеринбургская электросетевая компания», МУП «Водоканал, АО «Екатеринбурггаз», МУП «Екатеринбургэнерго», МБУ «Водоотведение и искусственные сооружения».

Согласно п. 15 ч. 3, ч. 8 ст. 57.3 Градостроительного кодекса РФ в градостроительном плане земельного участка содержится информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию. В случае отсутствия в заявлении информации о цели использования земельного участка организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, определяет максимальную нагрузку в возможных точках подключения к сетям инженерно-технического обеспечения на основании сведений, содержащихся в правилах землепользования и застройки и в документации по планировке территории (при наличии такой документации). Информация о цели использования земельного участка при ее наличии в заявлении о выдаче градостроительного плана земельного участка, за исключением случая, если такая информация о цели использования земельного участка не соответствует правилам землепользования и застройки, или сведения из правил землепользования и застройки и (или) документации по планировке территории предоставляются организациям, осуществляющим эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, органами местного самоуправления в составе запроса, указанного в части 7 настоящей статьи.

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы, поскольку организатором торгов в извещении о проведении торгов указаны сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

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 Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Атомстройкомплекс-Дорожная» 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.