



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ по жалобе № 066/10/18.1-1521/2024

14.05.2024

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;

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

при участии в качестве:

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

организатора торгов – Комитет по управлению имуществом городского округа Краснотурьинск (624440, Свердловская область, г. Краснотурьинск, ул. Молодежная, д. 1, далее – КУИ ГО Краснотурьинск) – <...> (доверенность от 10.01.2024 № 01-17/2)

оператора электронной площадки - Акционерное общество «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. № 9091-ЭП/24 от 27.04.2024) на действия (бездействие) организатора торгов в лице КУИ ГО Краснотурьинск, совершенные при организации и проведении торгов (торги № 21000014210000000143 на сайте <https://torgi.gov.ru>, № SBR012-2403130097 на сайте <https://utp.sberbank-ast.ru>) в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 7253 кв.м, с кадастровым № 66:50:0522007:1529, категория земель – земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Краснотурьинск, ул. Фурманова, земельный участок 49,

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 14.05.2024.2024. 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. от 03.05.2024 № СВ/7819/24) посредством электронной почты, указанной в извещении о проведении торгов, - <...>, 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, 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.

Случай, 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 с кадастровым № 66:50:0522007:1529 явилось Распоряжения КУИ ГО Краснотурьинск от 27.02.2024 № 04-13/44-р.

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. 1 Извещения о проведении торгов организатором аукциона является орган местного самоуправления по управлению муниципальным имуществом КУИ ГО Краснотурьинск.

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 13.03.2024 на сайте - www.torgi.gov.ru (торги № 21000014210000000143), на сайте ЭТП <https://sberbank-ast.ru> (№SBR012-2403130097).

Заявки на участие в аукционе принимались с 14.03.2024 по 14.04.2024 в 17:00.

Дата и время определения участников аукциона – 16.04.2024.

Дата и время проведения аукциона – 18.04.2024 в 10:00.

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 от 16.04.2024 рассмотрения заявок на участие в аукционе поступило 7 заявок: <...>.

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

Согласно Протоколу от 18.04.2024 об итогах (далее – Протокол от 18.04.2024) победителем признано ООО СЗ «Жилстрой».

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 от 18.04.2024 размещен на сайте www.torgi.gov.ru 18.04.2024, в то время как жалоба <...> направлена 27.04.2024. 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 следующие нарушения при организации и проведении торгов:

1) На территории земельного участка расположено здание капитального характера, о котором не было никакой информации в аукционной документации. В ходе изучения

материалов публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте egpr365.org, участок содержит на своей территории крупное строение. Таким образом, организатор торгов незаконно выставил на торги земельный участок, так как указанное здание явно не передается в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, земельный участок не мог являться предметом аукциона, а также была ограничена полная информация о земельном участке.

2) Организатор торгов не предоставил полную информацию о возможности подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. В соответствии с видом разрешённого использования земельного участка (среднеэтажная жилая застройка), на его территории прямо предполагается строительство зданий и сооружений. В связи с этим обстоятельством организатор торгов обязан был предоставить полную информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. К такого рода сетям, в соответствии с законом, относят сети электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сети связи. В извещении о проведении торгов организатор торгов раскрыл информацию лишь о части вышеуказанных сетей. При этом он не указал информацию о сетях водоотведения, газоснабжения и о сетях связи. Для последующего использования земельного участка по назначению (постройка жилого дома) указанная информация является необходимой.

3) Извещение о проведение торгов не содержит все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки.

4) Организатор торгов не указал размер платы взимаемой оператором ЭТП. Извещение не содержит какой-либо информации ни о границах взимаемой платы, ни конкретной информации, как того требует п. 3.2 ст. 39.13 ЗК РФ.

5) Организатор торгов в заявке на участие нарушил требования, предъявляемые законом к защите персональных данных. Организатор торгов обязан разместить в составе извещения форму согласия на обработку персональных данных согласно Приказу Роскомнадзора от 24.02.2021 № 18 или привести форму заявки в соответствие с требованиями, установленными к содержанию согласия на обработку персональных данных.

Организатор торгов пояснил следующее:

1) На территории земельного участка отсутствуют какие-либо здания (сооружения), на момент публикации извещения о проведении торгов признанный аварийным многоквартирный дом, располагавшийся ранее на земельном участке, прекратил существование (произведен демонтаж здания, вывоз строительного мусора и планировка территории после проведения работ), что подтверждается актами выполненных работ №№ 98, 99 от 07.03.2024.

2) Информация о возможности технологического присоединения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения указана на официальном сайте www.torgi.gov.ru в разделе «Возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения)», организатором торгов указаны сведения о возможности подключения к сетям водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения. Сети связи не отнесены к сетям инженерно-технического обеспечения (Разъяснения ФАС России «Об обязательности наличия в извещении о проведении аукционов сведений о технических условиях

подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения»).

3) Извещение о проведении торгов содержит сведения о виде разрешенного использования земельного участка. Вспомогательный и условно разрешенный виды использования для основного вида разрешенного использования земельного участка «Среднеэтажная жилая застройка» утверждены Решением Думы ГО Краснотурьинск от 24.12.2009 № 159.

4) Плата за участие в аукционе оператором электронной площадки не взимается, соответственно, размер такой платы указать в извещении о проведении торгов не представляется возможным.

5) Довод о нарушении организатором торгов требований, предъявляемых к защите персональных данных, не подлежит рассмотрению антимонопольным органом, поскольку не относится к его компетенции.

Рассмотрев довод жалобы и возражение на него 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).

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11, п. 3.2 ст. 39.13 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, 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); информация о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса заключается договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, если Правительством РФ установлено право операторов электронных площадок взимать данную плату.

Согласно Актам №№ 98, 99 от 07.03.2024 ИП <...> на основании договоров №№ 13 от 15.11.2023, 2 от 19.01.2024 выполнен демонтаж аварийного жилого дома путем разбора здания механизированным методом, в том числе: погрузка и перевозка строительного мусора, планировка территории, расположенного по адресу: Свердловская область, г.

Красноурьинск, ул. Фурманова, д. 49.

Пунктом 3 извещения о проведении торгов установлено, что земельный участок предоставляется под строительство многоквартирного дома этажностью не выше восьми этажей, с видом разрешенного использования – среднеэтажная жилая застройка.

Также в п. 5 извещения о проведении торгов имеется ссылка на Правила землепользования и застройки городского округа Красноурьинск (утв. решением Думы ГО Красноурьинск от 24.12.2009 № 159)

Согласно п. 5.2 извещения о проведении торгов в соответствии с информацией МУП «УКК»:

- от 02.02.2024 № 222 подключение к сетям водоотведения возможно после перекладки канализационной сети по ул. Чапаева (в районе жилого дома) с увеличением диаметра, промывки хозфекального коллектора диаметром 1100 мм установкой (пневмовзрыв) от ул. К. Маркса до ул. Калинина до очистных сооружений БАЗ.

- от 08.12.2023 № 2061 подключение к сетям водоснабжения возможно после перекладки водопроводной сети от ВК 137/1 ул. Карпинского до ВК 151.

- от 10.11.2023 № 1878 подключение к сетям теплоснабжения возможно после реконструкции оборудования ЦТП № 3 и ЦТП № 4 Юго-Восточного района, реконструкции квартальных тепловых сетей (увеличение диаметра) ЦТП № 4 Юго-Восточного района.

С 01.01.2023 г. стоимость за технологическое присоединение к электрическим сетям рассчитывается в соответствии с Постановлением РЭК Свердловской области от 28.11.2022 № 234-ПК (ред. от 19.04.2023) «Об установлении стандартизированных тарифных ставок и формул платы за технологическое присоединение к электрическим сетям сетевых организаций на территории Свердловской области на 2023 год», а также Постановлением РЭК Свердловской области от 28.12.2022 № 262-ПК «Об установлении льготной ставки за 1 кВт запрашиваемой максимальной мощности за технологическое присоединение к электрическим сетям на территории Свердловской области», Постановлением Правительства РФ № 1178 от 30.06.2022. С 01.07.2022 стоимость 7000,0 руб.

На сайте www.torgi.gov.ru в разделе «Возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения)» указано «Подключение к сетям водоотведения возможно после перекладки канализационной сети по ул. Чапаева (в районе жилого дома) с увеличением диаметра, промывки хозфекального коллектора диаметром 1100 мм установкой (пневмовзрыв) от ул. К. Маркса до ул. Калинина до очистных сооружений БАЗ. Подключение к сетям водоснабжения возможно после перекладки водопроводной сети от ВК 137/1 ул. Карпинского до ВК 151. Подключение к сетям теплоснабжения возможно после реконструкции оборудования ЦТП № 3 и ЦТП № 4 Юго-Во».

Более того, поскольку заявки на участие в аукционе принимались по 14.04.2024, право на подачу заявки могло быть нарушено положениями документации и восстановлено только до 14.04.2024, в то время как жалоба <...> направлена в адрес Свердловского УФАС России 27.04.2024. 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.

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.

Учитывая вышеизложенное и руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Жалобу <...> признать необоснованной как необоснованно поданной.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

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