



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ
по жалобе № 066/10/18.1-581/2024**

12.03.2024

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

при участии в качестве:

заявителя – <...> (<...>, далее - <...>) - надлежаще извещен, участие не обеспечено;

организатора торгов – Администрация городского округа Верхняя Пышма в рамках деятельности Комитета по управлению имуществом (<...>, далее – Администрация ГО Верхняя Пышма) - <...> (представитель по доверенности), <...> (представитель по доверенности);

оператора электронной площадки - АО «Сбербанк-АСТ» (<...>), 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. № 3379-ЭП/24 от 20.02.2024) на действия (бездействие) организатора торгов - Администрации ГО Верхняя Пышма в рамках деятельности Комитета по управлению имуществом, совершенные при организации и проведении торгов (торги №№ 22000072130000000171, 22000072130000000173 на сайте <https://torgi.gov.ru>, № SBR012-2402130066, SBR012- 2402130070 на сайте <https://utp.sberbank-ast.ru>) в форме аукциона по продаже земельного участка: Лот № 1 - земельный участок с кадастровым № 66:36:1301014:628, площадью 1 175 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская обл., городской округ Верхняя Пышма, п. Красный, ул. Мира, земельный участок № 38, категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: для индивидуального жилищного строительства, находящегося в жилой зоне индивидуальной застройки (территориальная зона Ж-1); Лот № 1 - земельный участок с кадастровым № 66:36:1301014:630, площадью 1 186 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская обл., городской округ Верхняя Пышма, п. Красный, ул. Мира, земельный участок № 36, категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: для индивидуального жилищного строительства, находящегося в жилой зоне индивидуальной застройки (территориальная зона Ж-1),

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 01.03.2024 в 14 час. 30 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов и иные лица уведомлены (исх. № ДШ/3048/24 от 26.02.2024) посредством электронной почты – <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

Извещение лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения, согласно ч.12 ст.18.1 Закона о защите конкуренции, является обязанностью организатора торгов.

В соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобе продлен до 12.03.2024, о чем организатор торгов в соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции уведомлен (исх. № ДШ/3626/24 от 04.03.2024) посредством электронной почты – <...>, 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 ст. 39.2 Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ) 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 по продаже 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.

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности установлены статьей 39.18 ЗК РФ.

Основанием для проведения аукциона по продаже земельного участка, местоположение: Свердловская обл., ГО Верхняя Пышма, п. Красный, ул. Мира, земельный участок № 38, явилось Постановление Администрации ГО Верхняя Пышма от 09.02.2024 № 140 «О проведении аукциона».

Основанием для проведения аукциона по продаже земельного участка, местоположение: Свердловская обл., ГО Верхняя Пышма, п. Красный, ул. Мира, земельный участок № 36, явилось Постановление Администрации ГО Верхняя Пышма от 09.02.2024 № 154 «О проведении аукциона».

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 Извещениям о проведении аукциона организатором аукционов выступает комитет по управлению имуществом Администрации ГО Верхняя Пышма.

Для размещения информации о проведении аукционов по продаже земельных участков, находящихся в 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 13.02.2024 опубликованы извещения о проведении аукционов на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (торги №№ 22000072130000000171, 22000072130000000173), а также на сайте электронной торговой площадке <https://utp.sberbank-ast.ru> (торги №№ SBR012-2402130066, SBR012-2402130070).

Заявки на участие в аукционах принимались с 13.02.2024 с 18 час. 00 мин. по 18.03.2024 до 12 час. 00 мин.

Дата и время определения участников аукциона – 18.03.2024.

Дата и время проведения аукционов – 19.03.2024 в 09 час. 00 мин. (торги № 22000072130000000171), 19.03.2024 в 10 час. 00 мин. (торги № 22000072130000000173).

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции является заинтересованность заявителя в проведении торгов и 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 информации, представленной Администрацией ГО Верхняя Пышма, <...> не была подана заявка на участие в аукционах по лотам №1.

Следовательно, <...> в отношении лотов №1 вправе обжаловать процедуру торгов в части информационного обеспечения и препятствий в подаче заявки.

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.

На момент подачи жалоб еще не истек срок подачи заявок на участие в конкурсе, т.е. жалоба <...> 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.

<...> в жалобе указывает на следующие нарушения со стороны организатора торгов:

1. Организатор аукциона в нарушение п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ опубликовал извещение о проведении торгов до принятия решения об отказе в предоставлении земельного участка.

2. Организатор аукциона в нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ в п. 4 извещения о проведении торгов не опубликовал сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

3. Организатором торгов не был дан ответ на запрос о предоставлении сведений относительно наличия либо отсутствия обустройства подъезда и дороги вблизи к земельным участкам.

Организатор торгов в письменных пояснениях указал, что руководствуясь п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ, на основании поручения администрации ГО Верхняя Пышма о формировании земельных участков от 03.05.2023 № 1102, в рамках муниципального задания, МБУ «Центр пространственного развития городского округа Верхняя Пышма» в отношении рассматриваемой территории выполнена подготовка схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории (пп. 1 п. 3 ст. 39.11 ЗК РФ).

Решением комитета по управлению имуществом Администрации ГО Верхняя Пышма от 15.09.2023 № 916, вышеуказанные схемы утверждены (пп. 1 п. 3 ст. 39.11 ЗК РФ). По итогам утверждения схем на кадастровом плане территории МБУ «Центр пространственного развития городского округа Верхняя Пышма» поставлены на государственный кадастровый учет земельные участки с кадастровыми номерами 66:36:1301014:628, 66:36:1301014:630.

Руководствуясь пп. 4 п. 3 ст. 39.11 ЗК РФ, исходящим письмом от 08.11.2023 № 2062, Администрация ГО Верхняя Пышма направила запрос информации в АО «Газпром Газораспределение Екатеринбург», МУП «Водоканал», АО «Управление тепловыми сетями», АО «Облкоммунэнерго» Верхнепышминский РКЭС о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Данная информация отражена в извещениях о проведении электронных аукционов со ссылкой на письма ресурсоснабжающих организаций.

Руководствуясь п. 12 ст. 39.11 ЗК РФ, заключен муниципальный контракт № 21 от 24.11.2023 по определению начальной цены предмета аукциона по продаже рассматриваемых земельных участков, в результате которых, подготовлены отчеты независимой оценки и экспертизы № 502-28112023/ЗУ, № 504-28112023/ЗУ.

Руководствуясь п. 19 ст. 39.11 ЗК РФ в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 66:36:1301014:628, 66:36:1301014:630, на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<http://torgi.gov.ru>) опубликованы соответствующие извещения №№22000072130000000171, 22000072130000000173.

Учитывая вышеизложенное, Администрация ГО Верхняя Пышма, в целях повышения доходного потенциала ГО Верхняя Пышма, проводит инвентаризацию и вовлекает в хозяйственный оборот неразграниченные земли ГО Верхняя Пышма, руководствовался нормами ст. 39.11 ЗК РФ, в связи с чем, решения об отказе № 90 и 94 от 30.01.2024, № 168 и 170 от 16.02.2024 подготовлены в соответствии с действующим законодательством.

Рассмотрев доводы жалобы и возражения на них, Комиссия Свердловского УФАС России установила следующее.

Согласно п.1 ст.39.13 ЗК РФ, аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или 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.

Действия (бездействие) организатора торгов по опубликованию извещения о предоставлении земельного участка и приему заявлений о намерении участвовать в аукционе, предусмотренные ст. 39.18 ЗК РФ, обжалуются в порядке, установленном ст. 18.1 Закона о защите конкуренции (дело № А60-16000/2018). В указанном случае земельные участки предоставляются только на конкурентной основе, а опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей следует рассматривать как часть этой процедуры (дела №№ А06-4787/2018, А72-6082/2018).

Как указывает <...>, 22.12.2023 в порядке ст. 39.18 ЗК РФ им были поданы заявления в Администрацию ГО Верхняя Пышма о предварительном согласовании предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства в границах населенного пункта для собственных нужд (кадастровые №№66:36:1301014:628, 66:36:1301014:630). Письмом Администрации ГО Верхняя Пышма (исх. 01-01- 15/11517 от 29.12.2023г.) заявления были возвращены в связи с тем, что <...> не представлено согласие на обработку персональных данных, предусмотренное Административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предварительное согласование предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» (утв. Постановлением Администрации ГО Верхняя Пышма от 16.12.2022 № 1561).

10.01.2024 <...> повторно поданы заявления о предварительном согласовании предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства в границах населенного пункта для собственных нужд (кадастровые №№66:36:1301014:628, 66:36:1301014:630) в Администрацию ГО Верхняя Пышма и Комитет по управлению имуществом Администрации ГО Верхняя Пышма. В ответе (исх. № 90 и № 94 от 30.01.2024г.) сообщалось, что Администрацией ГО Верхняя Пышма осуществлен комплекс мероприятий по постановке на государственный кадастровый учет земельных участков с кадастровыми №№ 66:36:1301014:628, 66:36:1301014:630 и принимается решение о проведении аукциона по продаже земельных участков (пп. 5 п. 3 ст. 39.11 ЗК РФ). Испрашиваемый земельный участок формируется как предмет аукциона, в связи с чем, и на основании п. 2 п. 8 ст. 39.15, п. 11 ст. 39.16 ЗК РФ принимается решение об отказе в предоставлении испрашиваемого земельного участка.

01.02.2024 <...> повторно поданы заявления в Администрацию ГО Верхняя Пышма и Комитет по управлению имуществом Администрации ГО Верхняя Пышма о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В ответах Комитета по управлению имуществом Администрации ГО Верхняя Пышма (исх. № 168 от 16.02.2024, исх. № 170 от 16.02.2024) сообщалось, что руководствуясь пп. 10 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ, пп. 2 п. 8 ст. 39.15 ЗК РФ, пп. 11 ст. 39.16 ЗК РФ, пп. 2 п. 1 ст. 39.18 ЗК РФ, принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления испрашиваемого земельного участка.

<...> в жалобе указывает на то, что организатор торгов в нарушение п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ опубликовал извещение о проведении торгов до принятия решения об отказе в предоставлении земельного участка.

Организатором торгов в порядке ст.39.18 ЗК РФ 16.05.2023 было размещено извещение на сайте <https://torgi.gov.ru> о возможности предоставления земельного участка в собственность для индивидуального жилищного строительства, который предстоит образовать из земель, находящихся в неразграниченной собственности, в соответствии со схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории (извещение №22000072130000000071, лот №1, земельный участок с кадастровым №66:36:1301014).

В соответствии с п.4 извещения о возможности предоставления земельного участка в собственность указано, что в соответствии со ст.39.18 ЗК РФ Комитет по управлению имуществом Администрации ГО Верхняя Пышма сообщает о том, что граждане, заинтересованные в предоставлении земельного участка в собственность, для индивидуального жилищного строительства, вправе обратиться в комитет по управлению имуществом Администрации ГО

Пышма с заявлениями о намерении участвовать в аукционе на право заключения договора купли-продажи земельного участка.

В адрес организатора торгов от заинтересованных лиц (<...>, <...>) поступали заявления о намерении участвовать в аукционе (извещение №22000072130000000071 от 16.05.2023).

Таким образом, организатором торгов нарушений п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ не имеется.

Также <...> указывает на то, что организатор торгов не опубликовал сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно Федеральному закону от 27.07.2006 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» (далее – Закона 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).

Одними из принципов правового регулирования отношений, возникающих в сфере информации, информационных технологий и защиты информации, в силу п.п. 2 и 6 ст. 3 Закона об информации, являются установление ограничений доступа к информации только федеральными законами, достоверность информации и своевременность ее предоставления.

В соответствии с 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) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Согласно в п.4 извещениям о проведении торгов указано следующее: «Технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение), максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. (Письмо АО «Газпром Газораспределение Екатеринбург», Письмо МУП «Водоканал», Письмо АО «Управление тепловыми сетями», Письмо АО «Облкоммунэнерго» Верхнепышминский РКЭС)».

На сайте <https://torgi.gov.ru> (торги №№ 22000072130000000171, 22000072130000000173) прикреплен запрос от 08.11.2023 №2062 Администрации ГО Верхняя Пышма в адрес МУП «Водоканал», АО «Газпром газораспределение Екатеринбург», РКЭС АО «Облкоммунэнерго», АО «Управление тепловыми сетями» о предоставлении сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих минимальную/предельную свободную мощность существующих сетей в отношении земельных участков, являющихся предметом торгов.

На вышеуказанный запрос, на сайте <https://torgi.gov.ru> (торги №№ 22000072130000000171, 22000072130000000173) прикреплены ответы от МУП «Водоканал», АО «Газпром газораспределение Екатеринбург», РКЭС АО «Облкоммунэнерго», АО «Управление тепловыми сетями» с информацией о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, в извещении размещены сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

<...> указано, что организатором торгов не были даны ответы на запросы о предоставлении сведений относительно наличия либо отсутствия обустройства подъезда и дороги вблизи к земельным участкам.

<...> 15.02.2024 организатору были направлены запросы о предоставлении информации следующего содержания: «В ответе Организатора аукциона не содержится ответ на вопрос: Обустроен ли подъезд к земельному участку? Прошу сообщить обустроен ли подъезд к земельному участку на данный момент», «Добрый день. Обустроен ли подъезд к земельному участку? Есть дорога по улице Мира в п. Красный напротив земельного участка?».

Согласно сведениям, представленным организатором торгов, ответы на вышеуказанные запросы были размещены на сайте <https://utp.sberbank-ast.ru> 15.02.2024 и 12.03.2024.

Таким образом, довод <...> о том, что на его запрос сведений от организатора торгов не поступило является безосновательным.

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

РЕШИЛА:

1. Жалобу <...> признать необоснованной.

2. В обжалуемых действиях (бездействии) организатора торгов – Администрации городского округа Верхняя Пышма в рамках деятельности Комитета по управлению 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.