



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 066/01/18.1-3444/2020

04.09.2020

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 28.04.2020 № 185) 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 – <...>, 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 28.05.2020 № 17-01-82/8998);

- 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 – Акционерное общество «Екатеринбурггаз» (620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, д. 37, далее - АО «Екатеринбурггаз»), надлежаще извещено, явка не обеспечена,

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (вх. № 01-22717 от 20.08.2020) на действия (бездействие) организатора торгов – МУГИСО, ГКУ СО «ФИСО», совершенные при организации и проведении торгов (№ 100720/0052029/02 на сайте <https://torgi.gov.ru>) в форме аукциона: право на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым № 66:41:0612902:65, местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Глубочинский, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 715 кв. метр, сроком на 20 (двадцать) лет,

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 27.08.2020 в 14 час. 00 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов и иные лица уведомлены (исх. № 18194 от 21.08.2020) посредством системы электронного документооборота, электронной почты <...>, а заявитель – посредством электронной почты <...>.

В соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобе продлен до 04.09.2020 в 14 час. 00 мин, о чем организатор торгов и иные лица уведомлены (исх. № 18691 от 31.08.2020) посредством системы электронного документооборота, электронной почты <...>, а 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 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 07.04.2020 № 836 «О проведении аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи заявок, на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым № 66:41:0612902:65 (далее – Приказ № 836).

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 № 836 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 14.07.2020 № 123 назначен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым № 66:41:0612902:65, местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Глубочинский, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 715 кв. метр, сроком на 20 (двадцать) лет.

Извещение о проведении аукциона от 14.07.2020 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 торгов опубликовано 14.07.2020 на сайте - www.torgi.gov.ru (торги № 100720/0052029/02), на официальном сайте ГКУ СО «ФИСО» (www.fiso96.ru), а также в газете «Екатеринбургский вестник» № 58 (167) от 14.07.2020.

Заявки на участие в аукционе принимались с 15.07.2020 10:00 по 14.08.2020 16:00

Дата и время проведения аукциона 20.08.2020 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 18.08.2020 № 144 рассмотрения заявок на участие в аукционе установлено, что на участие в аукционе поступило 2 заявки: <...>.

Следовательно, <...> вправе обжаловать процедуру проведения торгов в части информационного обеспечения торгов, а также препятствий в подаче заявки.

Протоколом от 20.08.2020 № 148 о результатах аукциона победителем признана <...>.

Договор аренды земельного участка с <...>. не заключен.

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 в ходе осмотра земельного участка с кадастровым № 66:41:0612902:65 было установлено, что на его территории расположен газорегуляторный пункт, подземные и наземные газопроводы, в т.ч. высокого давления. <...> направлен запрос в адрес АО «Екатеринбурггаз» с просьбой сообщить об ограничениях при возможном строительстве на земельном участке с кадастровым № 66:41:0612902:65 (исх. № 3699 от 24.03.2020). АО «Екатеринбурггаз» направлен ответ, согласно которому на данном земельном участке установлена охранная зона в виде ограничения строительства и хозяйственной деятельности. Однако организатором торгов в извещении о проведении торгов, а также в аукционной документации не указаны сведения об ограничениях существующих охранных зон.

Организатор торгов отметил, что земельный участок с кадастровым № 66:41:0612902:65 расположен в территориальной зоне Ж-2, согласно сведениям ЕГРН имеет разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства, площадь 715 кв.м. Сведения об ограничении оборотоспособности, ограничении в использовании земельного участка в соответствии с установленным видом разрешенного использования в ЕГРН отсутствуют. Согласно положениям п. 4 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, п. 1 ст. 56 ЗК РФ охранные зоны являются разновидностью зон с особыми условиями использования территорий, которыми устанавливаются ограничения прав на землю в виде особых условий использования земельных участков и режима хозяйственной деятельности. Согласно ст. 56 ЗК РФ ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда или в порядке, предусмотренном ЗК РФ для охранных зон (п. 3); ограничение прав на землю подлежат государственной регистрации в случаях и порядке, которые установлены федеральными законами (п. 6). Те или иные обязательные требования к установлению охранных зон определяются законодательством в зависимости от вида, категории и иных характеристик объектов, для обеспечения безопасного и безаварийного функционирования которых требуется установление таких зон. При этом вне зависимости от правил определения и установления охранных зон, сведения обо всех установленных охранных зонах подлежат внесению в ЕГРН (ст. 7 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). В настоящее время правовые и организационные основы отношений в области газоснабжения в РФ определены Федеральным законом от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в РФ», который предусматривает обязательность установления охранных зон объектов системы газоснабжения, а также основания определения их границ. В соответствии с Приказом МУГИСО от 12.12.2017 № 2584 (далее – Приказ № 2584) МУГИСО оказывает государственную услугу по утверждению границ охранных зон газораспределительных сетей и наложению ограничений на входящие в них земельные участки. При этом согласно п. 15 Приказа № 2584 заявителя по оказанию государственной услуги могут быть только организации-собственники (заказчик-застройщик) или эксплуатационная организация газораспределительной сети. Таким образом, утверждение границ охранных зон газораспределительных сетей и наложение ограничений на входящие в них земельные участки МУГИСО по собственной инициативе осуществлено быть не может. Как следствие оснований для внесения сведений о наличии охранных зон в ЕГРН и аукционную документацию не имелось.

АО «Екатеринбурггаз» в письменных пояснениях (вх. № 01-23885 от 03.09.2020) отметило, что в границах земельного участка с кадастровым № 66:41:0612902:65 расположены газовые сети АО «Екатеринбурггаз»: наружный подземный газопровод низкого давления кадастровым № 66:41:0000000:84100; наружный подземный газопровод

низкого давления до границы земельного участка (кадастровый № 66:41:0612902:65), расположенного по адресу: пер. Глубочинский, стр. 20. Строительство газопровода осуществлялось в 2019 году по договору о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сети газораспределения № 10899 от 28.11.2017, заключенному между АО «Екатеринбурггаз» и гр. <...>. Использование части земельного участка для строительства газопровода санкционировано Приказом МУГИСО № 1679 от 24.07.2018. <...> был осведомлен о наличии подземного газопровода и о точном месте прохождения.

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».

Между тем, действия (бездействие) организатора торгов в силу ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), **права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения** порядка организации и проведения торгов.

При этом, согласно ч. 3 ст. 106 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» жалоба на положения документации о закупке, извещения о проведении запроса котировок может быть подана любым участником закупки до окончания установленного срока подачи заявок.

Поскольку заявки на участие в аукционе принимались по 14.08.2020 16:00 и право могло быть нарушено положениями документации и восстановлено только до 14.08.2020.

Жалоба <...> направлена в адрес Свердловского УФАС России 20.08.2020, т.е. за пределами срока подачи заявок.

В соответствии с п. 1 и п. 2 ст. 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом), в том числе в целях ограничения конкуренции. Причём в случае несоблюдения указанных требований суд, арбитражный суд или третейский суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом.

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.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

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