



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ  
по жалобе № 066/10/18.1-1314/2024**

23.04.2024

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 – <...> (<...>, далее – <...>), надлежаще извещен, участие не обеспечено;  
организатора торгов – Администрация Шалинского городского округа (<...>, далее – Администрация) – <...> (представитель по доверенности);  
оператора электронной площадки - АО «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 жалобу <...> (вх. № 7793-ЭП/24 от 15.04.2024) на действия (бездействие) организатора торгов - Администрации, совершенные при организации и проведении торгов (торги №21000012230000000076 на сайте <https://torgi.gov.ru>, №SBR012-2403050013 на сайте <https://utp.sberbank-ast.ru>) в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка лот №1: земельный участок с разрешенным использованием магазина, с кадастровым № 66:31:2201003:922, общей площадью 265,00 кв.м., адрес: Свердловская обл., Шалинский городской округ, пгт Шаля, ул. Орджоникидзе, № 3Б. Срок аренды земельного участка – 10 лет,

**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 23.04.2024 в 12 час. 00 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов и иные лица уведомлены (исх. № ДШ/6751/24 от 16.04.2024) посредством электронной почты – <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопротоколирование на устройство Olympus (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 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.

Основанием для проведения аукциона явилось Постановление Администрации от «29» февраля 2024 г. № 108.

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.).

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.

Согласно Извещению о проведении аукциона организатором торгов выступает Комиссия по организации и проведению аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории Шалинского городского округа

Для размещения информации о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося 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](http://www.torgi.gov.ru).

Организатором торгов 05.03.2024 опубликовано извещение о проведении аукциона на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (торги № 21000012230000000076), а также на сайте электронной торговой площадке <https://utp.sberbank-ast.ru> (торги № SBR012-2403050013).

Заявки на участие в аукционе принимались с 05.03.2024 по 05.04.2024.

Дата и время рассмотрения заявок на участие в аукционе - 08.04.2024.

Дата и время проведения аукциона - 10.04.2024 в 08 час. 00 мин.

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 №8 от 08.04.2024 заседания комиссии по рассмотрению заявок на участие в открытом аукционе на право заключения договора аренды земельного участка (далее – Протокол №8 от 08.04.2024) на участие в торгах по Лоту № 1 поступило 10 заявок: <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>.

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

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](http://www.torgi.gov.ru), за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Согласно Протоколу №9 от 10.04.2024 подведения итогов аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (далее - Протокол №9), победителем по Лоту №1 признан <...>. На сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) указанный протокол размещен 10.04.2024, договор аренды земельного участка не заключен, жалоба <...> направлена в адрес Свердловского УФАС России 15.04.2024, 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. В извещении о проведении торгов не указаны параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства. В извещении указано по лоту № 1: «5.1. по Лоту № 1: предельное количество этажей – 3; максимальный процент застройки: 100 %». Извещение не содержит полных сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

2. Организатор торгов ошибочно определил срок аренды земельного участка. Срок аренды земельного участка по лоту № 1 составляет 10 лет. Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений определяется приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15 мая 2020 № 264/пр (далее -

Приказ). Площадь земельного участка по лоту № 1 составляет 265 кв. м. Из положений пункта 1 Приказа (Объекты площадью до 1500 м.) следует, что срок аренды должен составлять 15 месяцев. С учетом положения п.9 ст.39.8 ЗК РФ срок аренды данного земельного участка должен быть определен как 30 месяцев или 2 года и 6 месяцев.

3. Организатор торгов установил требования для участников аукциона – юридических лиц, не соответствующие закону.

В силу положений п.3 ст.39.12 ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 настоящей статьи. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей. В извещении указано: «Для юридических лиц: 1 - Заявка; 2 - Заверенные копии учредительных документов, карточка предприятия; 3 - Документ, подтверждающий полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании)». Требование данных документов противоречит п. 3 ст. 39.12 ЗК РФ и создает возможность ограничения конкуренции.

4. Протокол №9, опубликованный организатором торгов, не соответствует положениям ЗК РФ.

Согласно п.1 ст.39.13 ЗК РФ подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Особенности содержания итогового протокола содержатся в п.10 ст.39.13 ЗК РФ. Указанные положения также не исключают требования п.15 ст.39.12 ЗК РФ.

В Протоколе №9, опубликованном организатором торгов, в нарушении п.15 ст.39.12 ЗК РФ отсутствуют сведения о месте жительства победителя участника.

#### **Организатор торгов отметил следующее:**

1. В извещении о проведении аукциона, по Лоту № 1 указано: «предельное количество этажей - 3; максимальный процент застройки: 100 %».

Максимальные и (или) минимальные допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства установлены Правилами землепользования и застройки Шалинского городского округа (далее по тексту ПЗиЗ ШГО) утвержденным постановлением Думы Шалинского городского округа №71 от 23.02.2017. Согласно (стр. 69-72) вышеуказанных ПЗиЗ ШГО для данного вида разрешенного использования не подлежат установлению:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

Ознакомиться со всей документацией по аукциону, в том числе с градостроительным планом земельного участка возможно было в период приема заявок. Реквизиты организатора процедуры, в том числе адрес электронной почты и контактный телефон, находятся в общем доступе электронной торговой площадки sberbank-ast.ru. У заявителя было право в период приема заявок ознакомиться с градостроительным планом данного земельного участка, о чем в извещении было указано.

На этапе приема заявок любое лицо, имеющее электронную подпись, вправе направить

организатору процедуры запрос о разъяснениях размещенной информации о процедуре торгов посредством функционала электронной площадки. Запросов участников аукциона в адрес Администрации не поступало. <...> так же не обращался за разъяснением положений извещения о проведении аукциона, жалоб на положение извещения о проведении аукциона до окончания срока подачи заявок не подавал.

2. При определении срока аренды земельного участка Администрация руководствовалась пп. 1 п. 8 ст. 39.8. ЗК РФ. <...> была подана заявка на участие, следовательно, он был осведомлен обо всех условиях проведения аукциона, согласен с аукционной документацией и сроком аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона. Действия организатора торгов не нарушили права и законные интересы как заявителя жалобы, участников торгов, в том числе победителя торгов.

3. Организатор торгов установил требования для участников аукциона юридических лиц не соответствующие закону. В извещении о проведении аукциона в отношении юридических лиц указано, что необходимо предоставление следующих документов:

1. Заявка

2. Заверенные копии учредительных документов, карточка предприятия

3. Документ, подтверждающий полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании)

4. Доверенность на участие в торгах на заключение договора, выданная в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ (если от имени претендента действует его представитель по доверенности)

5. Надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо.

В отношении физических лиц указано, что необходимо предоставление следующих документов:

1. Заявка

2. документ, удостоверяющий личность

3. Доверенность на участие в торгах на заключение договора, выданная в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ (если от имени претендента действует его представитель по доверенности)

4. Надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо.

Согласно Протоколу № 8, все заявители были допущены до аукциона. Заявки юридических лиц на участие в аукционе по лоту № 1 не поступали. Полагаем, что права <...> и иных участников аукциона по лоту №1 не нарушены.

4. В Протоколе №9 из-за технической ошибки не были указаны сведения о месте жительства победителя торгов. Указанная техническая ошибка исправлена, 18.04.2024 откорректированный протокол размещен на электронной площадке Сбербанк АСТ.

**Рассмотрев доводы жалобы и возражения на них 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).

Под документом в ст. 1 Федерального закона от 29.12.1994 № 77-ФЗ «Об обязательном экземпляре документов» понимается материальный носитель с зафиксированной на нем в любой форме информацией в виде текста, звукозаписи, изображения и (или) их сочетания, который имеет реквизиты, позволяющие его идентифицировать, и предназначен для передачи во времени и в пространстве в целях общественного использования и хранения. Перечень типовых документов, образующихся в деятельности госкомитетов, министерств, ведомств и других учреждений, организаций, предприятий, с указанием сроков хранения утвержден Главархивом СССР 15.08.1988, а Перечень типовых архивных документов, образующихся в научно-технической и производственной деятельности организаций, с указанием сроков хранения утвержден Приказом Минкультуры России от 31.07.2008 № 1182.

Согласно п.15 ст.39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- 4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- 5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

18.04.2024 со стороны организатора торгов в Протокол №9 были внесены сведения о месте жительства победителя торгов на электронной площадке Сбербанк АСТ, следовательно, нарушений п.15 ст.39.12 ЗК РФ не имеется.

Поскольку заявки на участие в аукционе принимались до 05.04.2024, право на подачу заявки могло быть нарушено положениями документации и восстановлено только до 05.04.2024, в то время как жалоба <...> направлена в адрес Свердловского УФАС России 15.04.2024. 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. 3.1ч. 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.

2. В обжалуемых действиях (бездействии) организатора торгов в лице Администрации Шалинского городского округа нарушений не выявлено.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

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