



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 066/01/18.1-1178/2022

27.04.2022

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 22.12.2015 № 513, в ред. Приказа от 17.03.2022 № 117) в составе:

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

при участии:

заявителя – <...>, представители – <...>;

организатора торгов – Администрация городского округа Верхняя Пышма в рамках деятельности Комитета по управлению имуществом (624097, г. Верхняя Пышма, пр. Успенский, д 115, далее – Администрация ГО Верхняя Пышма), представитель – <...> (доверенность № 01-01-15/884 от 02.02.2022),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации ГО Верхняя Пышма, совершенные при организации и проведении торгов в форме аукциона по продаже земельных участков (торги № 170321/24028914/01, № 170321/24028914/02 на сайте www.torgi.gov.ru): Лот № 1 - с кадастровым № 66:36:0107002:141, площадью 1 124 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, в районе ул. Петрова, 3, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под размещение автомобильной парковки; Лот № 1 - с кадастровым № 66:36:0107002:176, площадью 1 033 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, в районе ул. Петрова, 3, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – объекты дорожного сервиса,

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 19.04.2022. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен (исх. № 6897 от 11.04.2022) посредством электронной почты <...>, а также посредством системы электронного документооборота, заявитель – посредством электронной почты <...>.

В соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобе продлен до 27.04.2022, о чем организатор торгов уведомлен (исх. № 7634 от 19.04.2022) посредством электронной почты <...>, а также посредством системы электронного документооборота, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопротоколирование 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.

Продажа земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, согласно п. 1 ст. 39.3 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона, порядок организации и проведения которого регламентирован ст. 39.11 и ст. 39.12 ЗК РФ.

Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, согласно ст. 39.2 ЗК РФ осуществляется 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 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.

Основаниями для проведения аукционов по продаже земельных участков явились Постановления Администрации ГО Верхняя Пышма № 166 от 05.03.2021, № 175 от 09.03.2021.

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.

Статьей 2 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон о местном самоуправлении) установлено, что органы местного самоуправления - избираемые непосредственно населением и (или) образуемые представительным органом муниципального образования органы, наделенные собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

Структуру органов местного самоуправления составляют представительный орган муниципального образования, глава муниципального образования, местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования), контрольно-счетный орган муниципального образования, иные органы и выборные должностные лица местного самоуправления, предусмотренные уставом муниципального образования и обладающие собственными полномочиями по решению вопросов местного значения (ч. 1 ст. 34 Закона о местном самоуправлении).

Согласно ч.ч. 1, 7 и 8 ст. 37 Закона о местном самоуправлении местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования) наделяется уставом муниципального образования полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Местная администрация обладает правами юридического лица. Структура местной администрации утверждается представительным органом муниципального образования по представлению главы местной администрации.

Согласно п. 3 Постановлений Администрации ГО Верхняя Пышма № 166 от 05.03.2021, № 175 от 09.03.2021 организация и проведение аукциона поручены Комитету по управлению имуществом Администрации ГО Верхняя Пышма.

Извещениями о проведении аукционов установлено, что организатором аукциона является Комитет по управлению имуществом Администрации ГО Верхняя Пышма.

В структуру местной администрации могут входить отраслевые (функциональные) и территориальные органы местной администрации, которые не являются органами местного самоуправления.

Для размещения информации о проведении аукционов по продаже 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.

Извещения о проведении аукционов по продаже земельных участков опубликованы 17.03.2021 на сайте www.torgi.gov.ru (торги №№ 170321/24028914/01, 170321/24028914/02), на официальном интернет-портале правовой информации городского округа Верхняя Пышма (www.верхняяпышма-право.рф), на официальном сайте городского округа Верхняя Пышма (<https://mopr.ru>).

Согласно извещениям о проведении аукционов заявки на участие в аукционах принимаются с 18.03.2021 10:00 по 19.04.2021 12:00.

Дата и время рассмотрения заявок на участие в аукционах – 19.04.2021 с 14:00 до 16:00.

Дата проведения аукционов – 20.04.2021.

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.

<...> в жалобе ссылается на то, что организатором торгов в нарушение п. 2 ст. 39.1 ЗК РФ организованы и проведены аукционы по продаже земельных участков с кадастровыми №№ 66:36:0107002:141, 66:36:0107002:176, поскольку разрешенный вид использования земельных участков предусматривает строительство объектов и сооружений.

Относительно земельного участка с кадастровым № 66:36:0107002:141 организатор торгов отметил, что согласно Протоколу от 19.04.2021 рассмотрения заявок на участие в аукционе постоянной аукционной комиссией на участие в аукционе поступила 1 заявка – <...>. Аукцион признан несостоявшимся, принято решение о направлении <...> 3-х экземпляров подписанного проекта договора купли-продажи земельного участка. Договор от 22.04.2021 № 8Т/21 купли-продажи земельного участка заключен между Администрацией ГО Верхняя Пышма и <...>, 28.04.2021 зарегистрирован в Росреестре. В судебном порядке <...> данные торги не оспаривал.

Прокурор г. Верхняя Пышма обратился в Верхнепышминский городской суд с иском к Администрации ГО Верхняя Пышма, Комитету по управлению имуществом Администрации ГО Верхняя Пышма, <...> о признании договора купли-продажи земельного участка недействительным, применении последствий недействительности сделки. Решением Верхнепышминского городского суда от 14.01.2022 по делу № 2-134/2022, вступившим в законную силу 22.02.2022, требования прокурора г. Верхняя Пышма удовлетворены, договор от 22.04.2021 № 8Т/21 купли-продажи земельного участка признан недействительным, применены последствия недействительности сделки.

Согласно ч. 21 и п. 3 ч. 9 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции рассмотрение жалобы прекращается в случае наличия вступившего в законную силу судебного акта, в котором содержатся выводы о наличии нарушения в обжалуемых действиях (бездействии) организатора торгов.

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необходимости прекращения рассмотрения жалобы относительно аукциона № 170321/24028914/01, поскольку в Решении Верхнепышминского городского суда от 14.01.2022 по делу № 2-134/2022 содержатся выводы о наличии нарушения в обжалуемых действиях (бездействии) организатора торгов.

Относительно земельного участка с кадастровым № 66:36:0107002:176 организатор торгов отметил, что Протоколом от 19.04.2021 аукцион признан несостоявшимся, поскольку на участие в аукционе не поступило ни одной заявки. Постановлением Администрации ГО Верхняя Пышма от 21.04.2021 № 311 отменено Постановление Администрации ГО Верхняя Пышма от 09.03.2021 № 178 «О проведении торгов», повторные торги не объявлялись.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов в антимонопольный орган согласно ч. 3 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции не является препятствием для обжалования этих актов и (или) действий (бездействия) в судебном порядке.

С иском в суд о признании публичных торгов недействительными согласно п. 70 и п. 71 Постановления Пленума ВС РФ от 17.11.2015 № 50 может обратиться **любое заинтересованное** лицо (п. 1 ст. 449, ч. 1 ст. 449.1 ГК РФ). В частности, такими лицами могут быть: участники торгов; **лица, не имевшие возможности участвовать в публичных торгах** из-за допущенных, по их мнению, нарушений правил их проведения; стороны исполнительного производства; судебный пристав-исполнитель; **иные лица, обосновавшие свой интерес** в оспаривании публичных торгов.

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции является **заинтересованность** заявителя в соблюдении организатором торгов процедуры проведения торгов в целях участия и победы в них либо в формировании по результатам торгов рыночной цены.

Действия (бездействие) организатора торгов, согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции могут быть обжалованы **заинтересованным лицом**:

1) лицом, подавшим заявку на участие в торгах;
2) **иным** лицом, права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов, **в случае, если** такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка:

- размещения информации о проведении торгов;
- подачи заявок на участие в торгах.

<...> не подавал заявку на участие в торгах, следовательно, вправе обжаловать процедуру проведения торгов в части информационного обеспечения торгов, а также препятствий в подаче заявки.

Причём согласно п. 1 ч. 2 ст. 105 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 извещения** об осуществлении закупки, документации о закупке может быть подана **до окончания срока подачи заявок** на участие в закупке. Аналогичное правило содержится в ч. 11 ст. 3 Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов:

1) при организации и проведении торгов;
2) **при заключении договоров** по результатам торгов *или* в случае, если торги признаны несостоявшимися.

В случае, если жалоба признана обоснованной, комиссия антимонопольного органа согласно ч. 20 ст. 18.1 и пп. «а» **п. 3.1 ч. 1 ст. 23** Закона о защите конкуренции принимает решение о выдаче организатору торгов предписания о совершении действий, направленных на **устранение нарушений** порядка:

1) организации и проведения торгов;
2) **заключения договоров** по результатам торгов *или* в случае признания торгов несостоявшимися.

Таким образом, действия (бездействие) организатора торгов, нарушающие **порядок заключения договора** по результатам торгов *или* в случае признания торгов несостоявшимися, вправе обжаловать **только то** лицо, **которое имеет право на заключение с ним договора** или законный интерес в его заключении.

В свою очередь, обжалование действий (бездействия) организатора торгов согласно ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции допускается **не позднее 10 дней** со дня подведения итогов торгов (дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»), **за исключением** случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Такое **исключение** предусмотрено ч. 5 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, согласно которой обжалование действий (бездействия) организатора торгов допускается **в течение 3 месяцев** со дня подведения итогов торгов (дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») **в случае, если заключение договора не осуществлено** по результатам торгов, **либо** в случае признания торгов несостоявшимися.

Таким образом, установленный **ч. 5 ст. 18.1** Закона о защите конкуренции 3-х месячный срок предусмотрен **только для** обжалования действий (бездействия) организатора торгов, нарушающих **порядок заключения договора** по результатам торгов

или в случае признания торгов несостоявшимися, т.е. в целях защиты прав лица, **которое имеет право на заключение с ним договора** или законный интерес в его заключении.

Между тем, Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.03.2022 по делу № А60-47850/2021 установлено, что положениями **ч. 4 ст. 18.1** Закона о защите конкуренции определены сроки для обжалования действий организаторов закупки, по результатам, проведения которых заключены договоры (общий срок), а положениями **ч. 5 названной статьи** - в случае незаключения таких договоров либо признания закупочных процедур несостоявшимися (специальный срок). Отклоняя довод заинтересованного лица о том, что жалоба подана с нарушением сроков, предусмотренных **ч. 4 ст. 18.1** Закона о защите конкуренции, суд первой инстанции правомерно исходил из того, он заявлен без учета положений **ч. 5 ст. 18.1** Закона о защите конкуренции.

В свою очередь, Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.06.2018 по делу № А60-64960/2017 установлено, что предусмотренный **ч. 5 ст. 18.1** Закона о защите конкуренции срок установлен для лиц, с которыми заказчик торгов фактически уклоняется от заключения договора и случаев признания торгов несостоявшимися.

Также, Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.03.2022 по делу № А60-47850/2021 установлено, что в отношении земельного участка с кадастровым № 66:36:0107002:176 идет рассмотрение дела в суде (№ А60-16311/2021), в отношении земельного участка с кадастровым № 66:36:0107002:141 участок был ранее в аренде у <...> и включен в разрешение на строительство, выданное <...> со сроком действия до 31.08.2021 г. Его **права и законные интересы** в сфере предпринимательской деятельности **могли быть** ущемлены **в результате** нарушения **порядка организации и проведения торгов**.

В своей жалобе <...> ссылаясь на нарушение организатором торгов **п. 2 ст. 39.1 ЗК РФ**, согласно которой **не допускается продажа** находящихся в муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений.

На вопрос Комиссии Свердловского УФАС России о том какие именно права или законные интересы не подавшего заявку на участие в торгах <...> были ущемлены или нарушены в результате проведения торгов, признанных несостоявшимися, и каким образом они могут быть восстановлены, <...> сообщил, что якобы желает участвовать в аукционе **исключительно** на право заключения договора **аренды** земельного участка, в то время как организатором торгов в нарушение **п. 2 ст. 39.1 ЗК РФ** проводился аукцион по **продаже** этого земельного участка.

Между тем, из определения Арбитражного суда Свердловской области от 18.04.2022 по делу № А60-16311/2021 следует, что <...> обратился 06.04.2021 в суд с **иском** к Администрации ГО Верхняя Пышма, к Комитету по управлению имуществом Администрации ГО Верхняя Пышма **о признании недействительными результатов межевания земельных участков** с кадастровыми №№ 66:36:0107002:174, 66:36:0107002:176, **об исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка** с кадастровым номером 66:36:0107002:176, а также **об установлении границы земельного участка** с кадастровым номером 66:36:0107002:174 в координатах по схеме расположения участка на кадастровом плане территории. В судебном заседании 27.10.2021 истец заявил ходатайство об уточнении исковых требований. Уточнения приняты в порядке ст. 49 АПК РФ. Кроме того,

приобщил к материалам дела копию письма о направлении в адрес ответчика проекта мирового соглашения.

Таким образом, в действительности имеет место **земельный спор**, подлежащий в силу **п. 1 ст. 64 ЗК РФ** рассмотрению исключительно в **судебном**, а не в предусмотренном п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции административном **порядке**. При этом способы защиты прав на землю установлены главой IX ЗК РФ.

Таким образом, <...>, заведомо незаинтересованный в проведении спорных торгов, фактически пытается инициировать разрешение в административном порядке земельного спора причем неадекватными «нарушению» права собственности способами его защиты.

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. Прекратить рассмотрение жалобы <...> относительно аукциона № 170321/24028914/01.

2. Жалобу <...> относительно аукциона № 170321/24028914/02 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.