



## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### РЕШЕНИЕ по жалобе № 066/01/18.1-1009/2021

29.03.2021

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 08.02.2021 № 41) в составе:

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

при участии в качестве:

*заявителя* – <...>, представитель – <...>. (доверенность от 18.03.2021 без номера);  
*организатора торгов* – Администрация Режевского городского округа в рамках деятельности Управления муниципальным имуществом (623750, г. Реж, ул. Красноармейская, д. 16, далее – Администрация Режевского ГО), представители – <...> (доверенность № 20 от 29.03.2021), <...> (доверенность № 2 от 11.01.2021), <...>. (доверенность № 6 от 11.01.2021),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (вх. № 01-8118 от 19.03.2021) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации Режевского ГО, совершенные при организации и проведении торгов (торги № 290121/1624820/01 на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка: Земельный участок с кадастровым № 66:22:1905017:1183, местоположение: г. Реж, ул. Ленина, земельный участок № 120 А, площадь земельного участка – 18645 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, основные виды разрешенного использования: курортная деятельность, отдых (рекреация), спорт, гостиничное обслуживание, общественное питание; вспомогательные виды разрешенного использования: обслуживание автотранспорта, коммунальное обслуживание, специальное пользование водными объектами, склады; условно разрешенные виды использования: не подлежат установлению,

### 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 29.03.2021 в 15 час. 00 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен (исх. № 5320 от 22.03.2021) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопротоколирование на устройство Panasonic RR-US551.

На основании ст. 11 Гражданского кодекса Российской Федерации (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 явилось Постановление Администрации Режевского ГО от 20.01.2021 № 64 «О проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене, на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Режевской городской округ, г. Реж, ул. Ленина, земельный участок № 120 А».

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. 6 информационного сообщения о проведении торгов организатором торгов выступает Управление муниципальным имуществом Администрации Режевского ГО.

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](http://www.torgi.gov.ru).

Извещение о проведении торгов опубликовано 29.01.2021 на сайте - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (торги № 290121/1624820/01).

Заявки на участие в аукционе принимаются с 01.02.2021 по 03.03.2021.

Дата и время рассмотрения заявок – 05.03.2021 в 10 час. 00 мин.

Дата и время проведения аукциона - 09.03.2021 в 10 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 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 05.03.2021 рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка на участие в торгах поданы 2 заявки: <...>.

Следовательно, <...> вправе обжаловать процедуру проведения торгов в полном объеме.

Итоговым протоколом № 1 от 09.03.2021 аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (далее – Протокол № 1 от 09.03.2021) победителем признан <...>.

Договор аренды земельного участка не заключен.

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».

Протокол № 1 от 09.03.2021 размещен 09.03.2021 на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), в то время как жалоба <...> направлена в адрес Свердловского УФАС России 19.03.2021, т.е. в пределах установленного срока.

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 организатором торгов в нарушение пп. 4 и пп. 5 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ в извещении о проведении торгов указана недостоверная

информация относительно земельного участка.

1) Кадастровая стоимость земельного участка при опубликовании извещения составляла 3 800 000 рублей, но на момент проведения аукциона кадастровая стоимость снизилась более чем в 100 раз и составила 37 849 рублей. Размер арендной платы рассчитывается по формуле, закрепленной Постановлением Правительства Свердловской области, и зависит от кадастровой стоимости земельного участка. Начальная цена арендной платы земельного участка была рассчитана по кадастровой стоимости, заявленной первоначально при публикации 29.01.2021 извещения. В кадастровую стоимость земельного участка 16.02.2021 были внесены существенные изменения, при этом начальная цена не была изменена.

2) Разрешенное использование земельного участка согласно сведениям публичной кадастровой карты, а также извещению о проведении торгов – курортная деятельность, отдых (рекреация), спорт, гостиничное обслуживание, общественное питание; вспомогательные виды разрешенного использования: обслуживание автотранспорта, коммунальное обслуживание, специальное пользование водными объектами, склады. Данный вид разрешенного использования предполагает возможность строительства объектов капитального строительства. Документацией предусмотрена возможность подключения участка к сетям электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения для целей использования земельного участка в соответствии с разрешенным использованием. Однако к участку отсутствует подъездной путь, участок невозможно использовать без вырубки части деревьев и организации проезда. При этом силами участников аукциона это сделать невозможно, поскольку подъездной путь необходимо организовать по территории соседних земельных участков, что должно быть обеспечено организатором торгов.

3) Земельный участок имеет разрешенное использование рекреационная зона, следовательно, на нем запрещено капитальное строительство, такие зоны используются для организации мест отдыха населения и включают в себя парки, сады, городские леса, лесопарки, пляжи, иные объекты. Таким образом, заявленные цели использования земельного участка с целью строительства на нем капитальных объектов невозможно, поскольку данная зона является городским лесом, вырубке не подлежит.

Организатор торгов не согласен с указанными доводами жалобы и отметил следующее.

1) При определении цены предмета аукциона руководствовался ценой, которая была на момент принятия решения и находилась в кадастре. ЗК РФ не предусматривает внесение изменений в извещении о проведении торгов в период приема заявок, а потому организатором торгов изменения не вносились. Кроме того, изменение кадастровой стоимости не входит в перечень обстоятельств, указанных в п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, при которых организатор торгов принимает решение об отказе в проведении аукциона.

2) Земельный участок формировался на основании Правил землепользования и застройки Режевского городского округа (утв. Решением Режевской Думы от 26.12.2012 № 99, далее – Правила землепользования и застройки). Данный земельный участок принадлежит к зоне Р-4, основной вид разрешенного использования – курортная деятельность. На данном земельном участке разрешено строительство объектов капитального строительства высотой не более 5 этажей, процент застройки земельного участка не должен превышать 60%. Доступ к земельному участку обеспечивается как за счет земель общего пользования, так и за счет территории иных земельных участков путем установления сервитута. На данный земельный участок имеется доступ, и он может быть предусмотрен проектной документацией при проектировании объекта капитального строительства. До момента проведения торгов <...> в адрес организатора торгов запросы о

разъяснении документации об аукционе не направлялись.

3) Данный участок не является лесным, Лесной кодекс РФ не применим. Согласно Правилам землепользования и застройки земельный участок относится к зоне курортной деятельности. К основному виду разрешенного использования земельного участка относится курортная деятельность. При формировании земельного участка, направлении сведений в Росреестр для постановки на учет пересечение с лесами выявлено не было, регистрации проведена в соответствии с законодательством РФ.

Согласно пп. 4 и пп. 5 п. 21 ст. 39.11 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, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения); о начальной цене предмета аукциона.

Предметом аукциона согласно информационному сообщению о проведении торгов является Земельный участок с кадастровым № 66:22:1905017:1183, местоположение: Российская Федерация, Режевской городской округ, г. Реж, ул. Ленина, земельный участок № 120 А, площадь земельного участка – 18645 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, основные виды разрешенного использования: курортная деятельность, отдых (рекреация), спорт, гостиничное обслуживание, общественное питание; вспомогательные виды разрешенного использования: обслуживание автотранспорта, коммунальное обслуживание, специальное пользование водными объектами, склады; условно разрешенные виды использования: не подлежат установлению. Земельный участок правами третьих лиц не обременен. Государственная собственность на земельный участок не разграничена.

Статьей 72 Правил землепользования и застройки установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне рекреационного назначения.

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка согласно классификатору, Приказ Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
				Наименование параметра, единица измерения	Значение параметра

		использования земельных участков»			
4	Р-4. Зона курортов, баз отдыха, лагерей отдыха, пляжей				
4.1	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Р-4				
4.1.1	Курортная деятельность	Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта	9.2	Минимальный размер земельного участка санатория, кв.м на 1 место	150
				Минимальный отступ от границ земельного участка и красной линии, м	3
				Максимальная площадь земельного участка, га	Не подлежит установлению
				Максимальное количество этажей	5
				Максимальный процент застройки, %	60
				Минимальный размер земельного участка детского санатория, кв.м на 1 место	145 - 170
				Минимальный размер земельного участка санатория-профилактория, кв.м на 1 место	70 - 100
				Минимальный размер земельного участка курортной поликлиники, кв.м на 1 место	65 - 75
				Минимальный размер земельного участка специализированной больницы восстановительного лечения, кв.м на 1 место	140 - 200
				Минимальные расчетные показатели численности единовременных посетителей парков курортных зон, чел./га	50
	Минимальная ширина полосы	100			

				зеленых насаждений, отделяющая детские санаторно-курортные и оздоровительные учреждения от учреждений для взрослых, м	
--	--	--	--	---	--

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».

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 03.03.2021 и право могло быть нарушено положениями документации и восстановлено только до 03.03.2021.

Жалоба <...> направлена в адрес Свердловского УФАС России 19.03.2021, 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.

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы.

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.
2. В обжалуемых действиях (бездействии) организатора торгов в лице Администрации Режевского городского округа в рамках деятельности Управления муниципальным 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.