Решение № 055/10/18.1-180/2024

о признании жалобы обоснованной

06.03.2024
г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...> – начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу общества с ограниченной ответственностью «Союзный контрактный оператор» (далее – ООО «Союзконтракт», Заявитель) на действия Администрации Южного сельского поселения Павлоградского муниципального района Омской области (далее – Администрация, Организатор торгов, Ответчик) при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения (извещение № 23000011710000000002 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – аукцион, торги),

в отсутствие Заявителя, надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения жалобы,

в отсутствие Ответчика, заявившего ходатайство о рассмотрении жалобы в его отсутствие (вх. от 04.03.2024 № 1987-ЭП/24),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба ООО «Союзконтракт» (вх. от 26.02.2024 № 1745-ЭП/24), которое полагает, что аукцион проводится с нарушением действующего законодательства Российской Федерации. В обоснование своей позиции Заявитель указывает следующее.

Согласно извещению о проведении аукциона вид разрешенного использования земельных участков – сельскохозяйственное использование. Исходя из установленного Организатором торгов вида разрешенного использования, в силу приказа Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» на таком земельном участке допускается размещение объектов капитального строительства.

Вместе с тем, в нарушение пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) извещение о проведении аукциона не содержит сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах капитального строительства объекта капитального строительства, а также о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Также Заявитель указывает, что в соответствии с частью 22 статьи 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка. Обязательные условия договора купли-продажи государственного или муниципального имущества отражены в части 2 статьи 32 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Срок передачи государственного или муниципального имущества в собственность покупателя, порядок осуществления покупателем полномочий в отношении указанного имущества до перехода к нему права собственности на указанное имущество, а также иные положения, которые в силу закона должны быть включены в договор купли-продажи продажи муниципального имущества, в опубликованном проекте договора отсутствуют.

Организатором торгов в качестве приложения к извещению размещен единый незаполненный шаблон договора. То есть продавцом не размещен соответствующий требованиям закона проект договора по каждому лоту с конкретными параметрами продажи.

По мнению ООО «Союзконтракт», установленный Организатором торгов порядок подачи заявок противоречит положениям частей 1 – 3 статьи 39.12

ЗК РФ. Требование о предоставлении участником аукциона в своей заявке не предусмотренных ЗК РФ документов (описи, выписок из ЕГРЮЛ/ЕГРИП, двух экземпляров заявки) выходит за рамки закона.

Кроме того, Заявитель указывает, что Администрацией в нарушение статьи части 1 статьи 39.12, статьи 39.18 ЗК РФ аукцион проводится не в электронной форме.

На основании изложенного, Заявитель просит признать жалобу обоснованной, выдать организатору торгов предписание об устранении нарушений законодательства.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 27.02.2024 № ГЛ/1115/24 Администрацией представлены пояснения относительно фактов, изложенных в жалобе Заявителя, а также копии запрашиваемых документов (вх. от 04.03.2024 № 1987-ЭП/24).

Из пояснений Ответчика следует, что специалистом Администрации допущена ошибка при размещении информации на сайте www.torgi.gov.ru торгов в электронном виде. Также Администрацией издано постановление № 12-п от 21.02.2024 «Об отмене открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка», которое специалист вовремя не разместил на сайте.

3. Из представленных материалов и информации, размещенной на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru, Комиссией установлено, что Администрацией издано постановление от 17.01.2024 № 4-п «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка», которым также утверждена аукционная документация.

26.01.2024 Администрацией на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru размещено извещение № 23000011710000000002 о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения по следующим лотам:

- лот № 1: право на заключение договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 55:21:170502:517, площадью 2 937 074 кв.м. Местоположение: Омская область, Павлоградский район, северо-восточнее д. Степное. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования. Вид приобретаемого права: аренда на 5 (пять) лет;
- лот № 2: право на заключение договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 55:21:170502:516, площадью 10 385 кв.м. Местоположение: Омская область, Павлоградский район, северо-восточнее д. Раздольное. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования. Вид приобретаемого права: аренда на 5 (пять) лет.

Начальный размер арендной платы за земельный участок: лот № 1 – 161 539,0 руб. без учета НДС в год, лот № 2 – 1870,0 руб. без учета НДС в год.

Размер задатка (20% от начальной стоимости): лот № 1 – 32 308,0 руб., лот № 2 – 374,0 руб. Шаг аукциона (2 % от начальной стоимости): лот № 1 – 3 231,0 руб., лот № 2 – 37,0 руб.

Дата начала и окончания срока приема заявок: с 29.01.2024 по 27.02.2024. Дата определения участников аукциона – 27.02.2024. Дата, время и место проведения аукциона – 01.03.2024 в 11:00 ч. по адресу: Омская область, Павлоградский район, с. Южное,
ул. Каркашова, д. 13.

В соответствии с постановлением Администрации от 21.02.2024 № 12-п «Об отмене открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельного участка» торги отменены. Вместе с тем, указанное постановление не размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru.

Уведомлением Омского УФАС России от 27.02.2024 № ГЛ/1115/24 аукцион приостановлен.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы, Комиссия признала жалобу **обоснованной в части**, исходя из следующего.

В силу пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии 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 (часть 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

В силу части 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности регулируется главой V.1 ЗК РФ. Порядок предоставления земельных участков установлен в статьях 39.11-39.13 ЗК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (часть 19 статьи 39.11 ЗК РФ).

Частями 1, 3 статьи 39.13 ЗК РФ предусмотрено, что 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 ЗК РФ, с учетом особенностей, установленных названной статьей.

В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 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 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).

Из извещения о проведении аукциона, аукционной документации (приложение к постановлению Администрации от 17.01.2024 № 4-п) следует, что Организатором торгов на основании постановления Администрации от 17.01.2024 № 4-п проводится аукцион, открытый по составу участников и по форме подачи заявок, по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерам 55:21:170502:517, 55:21:170502:516.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 21.11.2023 земельный участок с кадастровым номером 55:21:170502:517 имеет вид разрешенного использования: сельскохозяйственное использование, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 26.10.2023 земельный участок с кадастровым номером 55:21:170502:516 имеет вид разрешенного использования: животноводство, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» утвержден Классификатор видов разрешенного использования земельных участков (далее – Классификатор), который содержит, в том числе такие виды разрешенного использования как «сельскохозяйственное использование» (код 1.0), «животноводство» (код 1.7), которые допускают размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, а также размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Таким образом, из вышеуказанного следует, что в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, являющихся предметом аукциона, предусмотрено строительство здания, сооружения.

Проанализировав положения извещения о проведении аукциона, аукционной документации (приложение к постановлению Администрации от 17.01.2024 № 4-п), Комиссия установила, что в нарушение пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона, аукционная документация не содержат сведений о максимально и (или) минимально допустимых

параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Указанное нарушение содержит в себе признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого установлена статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. Таким образом, Комиссия признает данные доводы Заявителя обоснованными.

Относительно довода Заявителя о том, что Организатором торгов размещен проект договора, не соответствующий требованиям части 2 статьи 32 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Комиссия отмечает следующее.

В силу части 22 статьи 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Из извещения о проведении аукциона, проекта договора следует, что предметом оспариваемого аукциона является продажа права на заключение договоров аренды земельных участков. Оспариваемый аукцион проводился Организатором торгов в порядке, предусмотренном ЗК РФ.

Соответственно, Комиссия приходит к выводу, что положения части 2 статьи 32 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» при проведении данного аукциона не применимы, поскольку предметом аукциона является «аренда земельного участка». При этом нормы ЗК РФ не устанавливают требований к содержанию (условиям) договора аренды государственного или муниципального имущества. Таким образом, данный довод жалобы ООО «Союзконтракт» является необоснованным.

В части довода Заявителя о том, что установленный Организатором торгов в извещении о проведении аукциона перечень документов, подаваемых заявителем в составе заявки, противоречит требованиям частей 1 – 3 статьи 39.12 ЗК РФ, Комиссия отмечает следующее.

Согласно части 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) 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;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», заявители декларируют свою принадлежность к субъектам малого и среднего предпринимательства путем представления в форме документа на бумажном носителе или в форме электронного документа сведений из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, ведение которого осуществляется в соответствии с указанным Федеральным законом, либо заявляют о своем соответствии условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с частью 5 статьи 4 указанного Федерального закона (часть 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ).

В силу части 3 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 названной 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 пункте 2.3 аукционной документации (приложение к постановлению Администрации от 17.01.2024 № 4-п) Организатором торгов установлен следующий порядок подачи заявок: «Претендент предоставляет (лично или через своего представителя) в Администрацию с
29 января 2024 года (с 8-30 до 12-30 и с 14-00 до 17-00 час) ежедневно (кроме выходных и праздничных дней) по 27 февраля 2024 года (до 17-00 час.) следующие документы:

- заявку на участие в аукционе по форме, согласно приложению № 1 к аукционной документации с указанием реквизитов счета для возврата задатка;
- документ, подтверждающий внесение задатка;
- выписку из единого государственного реестра юридических лиц,

выданную не более чем за 30 дней до даты подачи заявки (для юридических лиц);

- выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, выданную не более чем за 30 дней до даты подачи заявки (для индивидуальных предпринимателей);
- копии документов, удостоверяющих личность, (для физических лиц).

Заявка и опись представленных документов составляются в 2 экземплярах, один из которых остается у организатора аукциона, другой – у претендента.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что установленные Организатором торгов в пункте 2.3 аукционной документации (приложение к постановлению Администрации от 17.01.2024 № 4-п) требования к документам, представляемым в составе заявки на участие в аукционе (выписки из ЕГРЮЛ/ЕГРИП, опись представленных документов, два экземпляра заявки), не соответствуют положениям части 1 статьи 39.12 ЗК РФ. Указанное нарушение содержит в себе признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого установлена статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. Таким образом, данный довод Заявителя является обоснованным.

Относительно довода Заявителя о проведении торгов не в электронной форме в нарушение требований земельного законодательства Комиссия отмечает следующее.

Как было указано выше, по общему правилу, предусмотренному статьей 39.13 ЗК РФ, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводится в электронной форме, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

В силу части 3 статьи 3 Федерального закона от 07.10.2022 № 385-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 385-ФЗ) органами государственной власти субъектов Российской Федерации могут быть определены муниципальные образования, на территориях которых расположены находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, в отношении которых до 1 января 2026 года аукционы по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо на право заключения договоров аренды таких участков в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ в электронной форме не проводятся по причине технической невозможности участия в них граждан и (или) крестьянских (фермерских) хозяйств в связи с ограничением либо отсутствием доступа к подключению к

информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на территориях данных муниципальных образований.

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

В рассматриваемом случае земельные участки с кадастровыми номерами 55:21:170502:517, 55:21:170502:516 имеют виды разрешенного использования: «сельскохозяйственное использование» (код 1.0), «животноводство» (код 1.7). При этом оспариваемый аукцион является открытым по составу участников.

Комиссией установлено, что во исполнение части 3 статьи 3 Федерального закона № 385-ФЗ Правительством Омской области издано постановление от 27.04.2023 № 232-п, которым утвержден Перечень муниципальных образований Омской области, на территориях которых расположены находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, в отношении которых до 1 января 2026 года аукционы по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо на право заключения договоров аренды таких участков в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ в электронной форме не проводятся. Ни Павлоградский муниципальный район, ни Южное сельское поселение Павлоградского муниципального района, в частности в указанный перечень не входят.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу, что исключения о возможности проведения аукциона не в электронной форме, предусмотренные частью 3
статьи 3 Федерального закона № 385-ФЗ, учитывая постановление Правительства Омской области от 27.04.2023 № 232-п, на оспариваемый аукцион не распространяются. В связи с чем, Комиссия считает, что Организатором торгов нарушен порядок определения формы проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, что содержит в себе признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого установлена статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. Таким образом, Комиссия признает обоснованным довод Заявителя, что у Организатора торгов не имелось оснований для проведения аукциона не в электронной форме.

Принимая решение о выдаче предписания, Комиссией учтено, что Организатором торгов неверно избрана форма проведения аукциона, а также положения извещения о проведении аукциона не соответствуют

требованиям действующего законодательства, в связи с чем, Комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи предписания об аннулировании аукциона.

Всесторонне и полно исследовав материалы дела, принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать **обоснованной** жалобу общества с ограниченной ответственностью «Союзный контрактный оператор» на действия Администрации Южного сельского поселения Павлоградского муниципального района Омской области при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения (извещение № 23000011710000000002 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

2. Выдать Администрации Южного сельского поселения Павлоградского муниципального района Омской предписание об аннулировании аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения (извещение № 23000011710000000002 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

3. Передать материалы дела № 055/10/18.1-180/2024 уполномоченному должностному лицу Омского УФАС России для принятия решения о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

<...>

<...>