

"Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ(ред. от 03.04.2023)

<...>

Департамент города Москвы
по конкурентной политике

ул. Макаренко, д. 4/1,
г. Москва, 105062

АО «ЕЭТП»

ул. Кожевническая, д. 14, стр.5,
г. Москва, 115114

**РЕШЕНИЕ 04/10/18.1-125/2023
по результатам рассмотрения жалобы <...>
на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров**

Дата принятия решения: 11.04.2023 г. Москва

Комиссия ФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение
процедуры
торгов и порядка заключения договоров в составе:

Заместителей председателя Комиссии ФАС России: заместителя
начальника

Управления контроля строительства и природных ресурсов Д.Ю. Поляковой (ведущего заседание), начальника отдела методологии антимонопольного контроля на рынках строительства и природных ресурсов Управления контроля строительства и природных ресурсов Д.А. Рудаковой; членов Комиссии ФАС России: ведущего специалиста-эксперта отдела контроля земельно-имущественных отношений Управления контроля строительства и природных ресурсов А.Д. Каплун, советника отдела правовой экспертизы Правового управления М.Н. Темурзиева (далее – Комиссия ФАС России),

при участии представителей:

- <...> – паспорт гражданина Российской Федерации;
- Департамента города Москвы по конкурентной политике: <...> – доверенность от 31.01.2023 № 77-13-1/23-15;
- АО «ЕЭТП»: <...> – доверенность от 01.01.2022 № 81;

рассмотрев посредством системы видео-конференц-связи жалобу <...> от 05.04.2023 № б/н (вх. № 51085-ЭП/23 от 06.04.2023) на действия (бездействие) организатора торгов – Департамента города Москвы по конкурентной политике, оператора электронной площадки – АО «ЕЭТП» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 1 459 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, внутригородская территория поселение Сосенское, д. Зименки, земельный участок 124, кадастровый № 77:17:0120114:31086 (извещение № 21000005000000009316, лот № 1), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба <...> (далее – Заявитель) от 05.04.2023 № б/н (вх. № 51085-ЭП/23 от 06.04.2023) на действия (бездействие) организатора торгов – Департамента города Москвы

по конкурентной политике (далее – Организатор торгов), оператора электронной площадки – АО «ЕЭТП» (далее – Оператор) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 1 459 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, внутригородская территория поселения Сосенское, д. Зименки, земельный участок 124, кадастровый № 77:17:0120114:31086 (извещение № 21000005000000009316, лот № 1) (далее – Аукцион, Жалоба).

Из Жалобы следует, что Организатором торгов, Оператором при проведении Аукциона были нарушены требования действующего законодательства Российской Федерации.

Рассмотрев все представленные документы, а также выслушав пояснения Заявителя, представителей Организатор торгов, Оператора, Комиссия ФАС России установила следующее.

06.03.2023 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) Организатором торгов было опубликовано извещение о проведении Аукциона, согласно которому Аукцион проводится на электронной площадке АО «ЕЭТП», расположенной по адресу в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.roseltorg.ru (далее – сайт Оператора), дата и время начала подачи заявок на участие в Аукционе – 06.03.2023 в 20:00, дата и время окончания срока подачи заявок на участие в Аукционе – 10.04.2023 в 15:00, дата и время рассмотрения заявок на участие в Аукционе – 12.04.2023 в 10:00, дата и время проведения Аукциона 13.04.2023 10:00, начальная цена продажи – 342 900,86 руб., размер задатка для участия в Аукционе – 85 725,22 руб., шаг Аукциона – 10 287,02 руб.

Аукцион проводится в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ), постановлением Правительства Москвы от 12.04.2011 № 119-ПП «О предоставлении земельных участков в городе Москве с проведением процедуры торгов», постановлением Правительства Москвы от 28.06.2016 № 371-ПП «Об утверждении Единых требований к проведению торгов по продаже имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве, торгов на право заключения договоров аренды и иных договоров,

предусматривающих переход прав в отношении имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве», Регламентом торговой секции «Приватизация и аренда имущества» электронной площадки АО «ЕЭТП», утвержденным генеральным директором, от 28.02.2023 № 26 (далее – Регламент).

Согласно Жалобе Заявитель намеревался принять участие в Аукционе, однако ввиду недостаточности сведений о предмете Аукциона в Аукционной документации Заявителю не представлялось возможным принять решение об участии в Аукционе.

28.03.2023 Заявитель направил запрос о разъяснении Аукционной документации в адрес Организатора торгов.

30.03.2023 Заявитель получил письменный ответ от Организатора торгов № 77-15-188/23, согласно которому для получения необходимой информации о предмете Аукциона Заявителю необходимо направить соответствующий запрос информации правообладателю земельного участка – Департаменту городского имущества города Москвы.

30.03.2023 Заявитель направил соответствующий запрос информации в адрес Департамента городского имущества города Москвы, однако ответ на запрос следует ожидать в течение 30 дней, в то время как окончание срока приема заявок на участие в Аукционе 10.04.2023. Таким образом, ответ на запрос может быть получен Заявителем после окончания срока подачи заявок на участие в Аукционе.

05.04.2023 Заявитель предпринял попытку подать запрос о разъяснении положений Аукционной документации посредством функционала сайта Оператора, однако соответствующая кнопка на сайте Оператора отсутствовала.

Таким образом, по мнению Заявителя, ввиду действий Организатора торгов и Оператора Заявитель был лишен возможности ознакомиться с необходимой информацией о предмете Аукциона для принятия решения об участии в Аукционе.

Согласно части 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также –

аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В соответствии с частью 11 статьи 39.11 ЗК РФ организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

Согласно части 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»).

В соответствии с частью 19 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона установлены частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 5.7 Требований типовые формы информационного сообщения (извещения) о проведении торгов и документации о торгах утверждаются Департаментом города Москвы по конкурентной политике совместно с Департаментом городского имущества города Москвы.

В соответствии с пунктом 3.7.2 Аукционной документации любое заинтересованное лицо независимо от регистрации на электронной площадке со дня начала приема заявок вправе направить на электронный адрес оператора запрос о разъяснении положений документации. Такой запрос в режиме реального времени направляется в «личный кабинет» организатора аукциона для рассмотрения при условии, что запрос поступил организатору аукциона не позднее 5 (пяти) рабочих дней до окончания срока подачи заявок. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня поступления запроса организатор аукциона предоставляет оператору для размещения в открытом доступе разъяснение с указанием предмета запроса, но без указания лица, от которого поступил запрос.

Пунктом 3.7.3 Аукционной документации установлено, что документооборот между заявителями, участниками торгов, организатором аукциона, оператором осуществляется через

электронную площадку в форме электронных документов либо электронных образов документов, заверенных усиленной квалифицированной электронной подписью лица, имеющего право действовать от имени указанных лиц.

Согласно пункту 8.5 Регламента участник вправе направить организатору торгов запрос о разъяснении положений документации о процедуре в соответствии с Регламентом.

В соответствии с пунктом 8.6 Регламента функционал направления запроса на разъяснение положений документации к процедуре доступен с момента размещения информационного сообщения о проведении процедуры в автоматизированной системе Оператора.

Согласно пункту 8.7 Регламента размещенный организатором торгов ответ на запрос о разъяснении положений документации доступен в реестре процедур в открытой части автоматизированной системы оператора, а также в Личных кабинетах организатора торгов и других заинтересованных сторон, указанных в информационном сообщении о проведении процедуры.

В соответствии с пунктом 8.8 Регламента по факту размещения разъяснения положений документации автоматизированной системы оператора автоматически направляет уведомления претенденту и заинтересованной стороне, указанной в информационном сообщении.

На рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России представитель Организатора торгов сообщил, что согласно Разделу 1 Аукционной документации Департамент городского имущества города Москвы является продавцом земельного участка, Департамент города Москвы по конкурентной политике – организатором торгов.

Информация о проведении Аукциона с приложением комплекта документов в установленном порядке размещается на официальном сайте и Инвестиционном портале города Москвы www.investmoscow.ru согласно извещению о проведении Аукциона.

Таким образом, Организатор торгов выполняет организационно-технические функции по проведению Аукциона и не уполномочен

разъяснять вопросы,
относящиеся к порядку формирования предмета Аукциона.

На рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России представитель Оператора пояснил, что согласно извещению о проведении Аукциона запрос о разъяснении положений Аукционной документации в режиме реального времени направляется в «Личный кабинет» Организатора торгов для рассмотрения при условии, что запрос о разъяснении положений Аукционной документации поступил Организатору Аукциона не позднее 5 рабочих дней до окончания срока подачи заявок на участие в Аукционе.

В ходе рассмотрения Жалобы Комиссией ФАС России установлено, что дата окончания срока подачи заявок на участие в Аукционе – 10.04.2023,

в связи с чем крайним сроком подачи запроса о разъяснении положений Аукционной документации посредством функционала сайта Оператора является 03.04.2023. При этом Комиссия ФАС России отмечает, что Заявитель намеревался направить запрос о разъяснении положений Аукционной документации посредством функционала сайта Оператора 05.04.2023, то есть по истечении установленного Аукционной документацией и извещением о проведении Аукциона срока.

Комиссией ФАС России в ходе изучения извещения о проведении Аукциона на сайте Оператора также установлено, что запросы о разъяснении положений Аукционной документации направлялись претендентами на участие в Аукционе посредством функционала сайта Оператора, ответы на которые были также размещены на странице Аукциона на сайте Оператора.

Комиссия ФАС России также считает необходимым отметить, что согласно Протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности города Москвы или находящегося на территории города Москвы, государственная собственность на который не разграничена, от 12.04.2023 № 21000005000000009316, на участие в Аукционе было подано 57 заявок, в том числе заявка Заявителя. К участию в Аукционе были допущены 56 участников, в том числе Заявитель.

В ходе Аукциона цена предмета Аукциона выросла 342 900,86 руб. до 32 047 496,50 руб.

Учитывая изложенное, принимая во внимание, что предусмотренная положениями ЗК РФ информация о предмете Аукциона была размещена Организатором торгов на официальном сайте и Инвестиционном портале города Москвы www.investmoscow.ru, что при ответе Заявителю Организатором торгов положения Аукционной документации нарушены не были, а также что направление запроса о разъяснении положений Аукционной документации посредством функционала сайта Оператора по истечении установленного Аукционной документацией и Регламента срока не предусмотрено, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что при организации и проведении Аукциона Организатор торгов, Оператор действовали в соответствии с требованиями ЗК РФ и Регламентом.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона
о защите конкуренции Комиссия ФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> от 05.04.2023 № б/н (вх. № 51085-ЭП/23 от 06.04.2023) на действия (бездействие) организатора торгов – Департамента города Москвы по конкурентной политике, оператора электронной площадки – АО «ЕЭТП» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 1 459 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, внутригородская территория поселение Сосенское, д. Зименки, земельный участок 124, кадастровый № 77:17:0120114:31086 (извещение № 21000005000000009316, лот № 1), необоснованной.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течении трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

Заместитель председателя Комиссии ФАС России: Д.Ю. Полякова
(ведущий заседание)

Д.А. Рудакова

Члены Комиссии ФАС России: А.Д. Каплун

М.Н. Темурзиев