

Решение № 055/10/18.1-925/2023

о признании жалобы необоснованной

16.08.2023

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;

<...> – главного 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 <...> (далее – <...>, Заявитель) на действия департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска (далее – департамент архитектуры и градостроительства, Организатор торгов, Ответчик) и департамента имущественных отношений Администрации города Омска (далее – департамент имущественных отношений, Правообладатель, Ответчик) при проведении электронного аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков по лотам №№ 1, 2 (извещение № 94 размещено на официальном сайте Администрации города Омска www.admomsk.ru, извещение № 22000143720000000026 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,

при участии представителей Ответчиков:

– департамента архитектуры и градостроительства – <...> (доверенность от 14.08.2023 № Исх-ДАГ 06-04/7802, представлено служебное удостоверение), <...> (доверенность от 14.08.2023 № Исх-ДАГ 06-04/7801, представлено служебное удостоверение);

– департамента имущественных отношений – <...> (доверенность от 15.08.2023

№ Ис-ДИО/11362, представлено служебное удостоверение),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба <...> (вх. от 07.08.2023 № 7232/23), который полагает, что Правообладателем нарушен порядок заключения договоров, в части ненаправления ему, как победителю аукциона, трех экземпляров подписанных проектов договоров аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона, как это требуют положения пункта 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно протоколу № U22000143720000000026-3 о результатах аукциона от 09.06.2023 победителем аукциона по лотам №№ 1, 2 признан <...>. Однако департамент имущественных отношений на дату подачи жалобы не направил в его адрес подписанные договоры аренды земельных участков и не передал арендованные земельные участки.

На основании вышеизложенного, Заявитель просит обязать департамент имущественных отношений направить подписанные договоры аренды земельных участков согласно протоколу № U22000143720000000026-3 о результатах аукциона от 09.06.2023 по лотам №№ 1, 2 и привлечь лиц, допустивших нарушение, к ответственности.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 10.08.2023 № ГЛ/4821/23 департаментом архитектуры и градостроительства представлены возражения относительно фактов, изложенных в жалобе Заявителя, а также копии запрашиваемых документов (вх. от 14.08.2023 № 7432/23).

В письменных пояснениях Организатор торгов отмечает, что аукцион в электронной форме организован и проведен в соответствии со статьями 39.11-39.13 ЗК РФ.

Заявителем принято участие в торгах по извещению № 94, земельные участки с кадастровыми номерами 55:36:130126:4483 (лот № 1), 55:36:130126:4573 (лот № 2).

По результатам аукциона составлен, подписан и размещен на электронной торговой площадке РТС-тендер протокол № U22000143720000000026-3 о результатах аукциона от 09.06.2023, согласно которому Заявитель признан победителем по названным лотам.

Кроме того, на электронной площадке в отношении проведенной процедуры торгов размещены следующие сведения:

- дата публикации протокола о результатах аукциона – 09.06.2023;
- дата подписания договоров департаментом имущественных отношений – 22.06.2023;
- дата направления договоров победителю – 22.06.2023;
- дата подписания договоров победителем -25.06.2023.

На основании изложенного, Ответчик просит признать жалобу Заявителя необоснованной.

Департамент имущественных отношений на уведомление Омского УФАС России от 10.08.2023 № ГЛ/4821/23 также представил пояснения (вх. от 11.08.2023 № 7405/23), в которых указывает на соблюдение им условий и сроков направления договоров, установленных статьями 39.11 - 39.13 ЗК РФ при проведении торгов в форме электронного аукциона на право заключения договоров по извещению № 94.

Согласно информации (вх. от 11.08.2023 № 7405-ЭП/23), представленной оператором электронной площадки ООО «РТС-тендер», победителем торгов по лотам №№ 1, 2 является <...>, кроме того 25.06.2023 договоры победителем подписаны и имеет статус «заключены».

3. Из представленных материалов и информации, размещенной на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru, официальном сайте Администрации города Омска www.admomsk.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», Комиссией установлено, что Администрацией города Омска изданы распоряжение от 11.04.2023 № 74-р «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка», распоряжение от 11.04.2023 № 76-р «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

19.04.2023 департаментом архитектуры и градостроительства на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru размещено извещение № 22000143720000000026 о проведении электронного аукциона, закрытого по составу участников и открытого по форме подачи заявок, на право заключения договоров аренды следующих земельных участков:

1) земельный участок из состава земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:36:130126:4483, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 1065 м по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Омская область, город Омск,

Кировский административный округ, улица С. Сейфулина, дом 72, вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» (лот № 1);

2) земельный участок из состава земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:36:130126:4573, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 1095 м по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Омская область, город Омск, Кировский административный округ, улица Сакена Сейфулина, дом 72, вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» (лот № 2)

Начальная цена предмета аукциона идентичная как у лота № 1, так и у лота № 2: начальный размер ежегодной арендной платы составляет 161 600 рублей. «Шаг аукциона» – 4 500 рублей. Размер задатка: 80 800 рублей. Срок действия договора аренды: 20 лет.

Дата начала и окончания срока приема заявок: с 20.04.2023 с 9 часов по 19.05.2023 до 16 часов.

Дата определения участников аукциона – 22.05.2023. Дата проведения аукциона – 24.05.2023 в 10 часов.

Аналогичное извещение размещено на официальном сайте Администрации города Омска www.admomsk.ru (извещение № 94).

По результатам проведенного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме победителем признан <...> предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы за земельные участки, о чем 09.06.2023 составлен протокол № U22000143720000000026-3 о результатах аукциона.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиками документы, заслушав доводы представителей сторон, Комиссия признала жалобу **необоснованной**, 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.

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов,

заключении договоров по результатам торгов либо 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, конкурсной 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 подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате 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.

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»).

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).

Частью 1 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.

Согласно части 3.3 статьи 39.13 ЗК РФ в извещении о проведении электронного аукциона в качестве места подачи заявок и места проведения аукциона указывается адрес электронной площадки в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которой проводится электронный аукцион.

Электронный аукцион проводится на электронной площадке ее оператором из числа операторов электронных площадок, функционирующих в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (часть 4 статьи 39.13 ЗК РФ).

В соответствии с частью 10 статьи 39.13 ЗК РФ, итоги аукциона оформляются протоколом о результатах. На основании протокола проведения электронного аукциона, организатор электронного аукциона в день проведения электронного аукциона обеспечивает подготовку протокола о результатах электронного аукциона, подписание данного протокола усиленной квалифицированной электронной подписью лицом, уполномоченным действовать от имени организатора аукциона, и его размещение в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола на электронной площадке. Протокол о результатах электронного аукциона после его размещения на электронной площадке в автоматическом режиме направляется оператором электронной площадки для размещения на официальном сайте.

Согласно части 11 статьи 39.13 ЗК РФ по результатам проведения электронного аукциона не допускается заключение договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договора аренды такого участка ранее чем через десять дней со дня размещения протокола рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе в случае, если электронный аукцион признан несостоявшимся, либо протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте.

Частью 12 статьи 39.13 ЗК РФ предусмотрено, что уполномоченный орган обязан в течение пяти дней со дня истечения срока, предусмотренного частью 11 статьи 39.13 ЗК РФ, направить победителю электронного аукциона или иным лицам, с которыми в соответствии с частями 13, 14, 20 и 25 статьи

39.12 ЗК РФ заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, подписанный проект договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо подписанный проект договора аренды такого участка.

В силу части 13 статьи 39.13 ЗК РФ по результатам проведения электронного аукциона договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора.

Из извещения № 94 о проведении электронного аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (далее – извещение о проведении аукциона) следует, что аукцион проводится в электронной форме в порядке, установленном статьями 39.11 – 39.13 ЗК РФ. Адрес подачи заявок и места проведения электронного аукциона: электронная торговая площадка РТС-тендер (www.rts-tender.ru).

Приложением № 2 к извещению о проведении аукциона является проект договора аренды земельного участка, заключенного по результатам аукциона. Приложением к проекту договора, как его неотъемлемой частью, поименован акт приема-передачи земельного участка (абзац 2 раздела 11 проекта договора).

Также, из содержания извещения о проведении аукциона следует, что срок заключения договора аренды земельного участка – не ранее чем через десять дней со дня со дня размещения протокола рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе в случае, если электронный аукцион признан несостоявшимся, либо протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте.

Департамент имущественных отношений обязан в течение пяти дней со дня истечения срока, предусмотренного пунктом 11 статьи 39.13 ЗК РФ, направить победителю электронного аукциона или иным лицам, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 ЗК РФ заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, подписанный проект договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо подписанный проект договора аренды такого участка.

По результатам проведения электронного аукциона договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной

электронной подписью сторон такого договора.

Из представленных документов комиссией установлена следующая хронология событий:

- дата составления и публикации протокола о результатах аукциона - 09.06.2023;

- дата создания договоров – 15.06.2023;

- дата подписания договоров департаментом имущественных отношений – 22.06.2023;

- дата направления договоров победителю – 22.06.2023;

- дата подписания договоров победителем – 25.06.2023.

Комиссия, проанализировав положения ЗК РФ, извещение о проведении аукциона, пояснения Организатора торгов, Правообладателя, информацию представленную электронной площадкой РТС-тендер, приходит к выводу о том, что при проведении аукциона порядок предусмотренный статьями 39.11 – 39.13 ЗК РФ департаментом архитектуры и градостроительства, департаментом имущественных отношений соблюден. На момент рассмотрения жалобы Заявителя договоры № 2023.23325, № 2023.23311 сторонами на электронной площадке подписаны.

Доказательств, подтверждающих не направление указанных документов Заявителю в определенный законодательством срок, в материалы дела не представлено. В связи с чем, Комиссия признает данный довод Заявителя необоснованным.

Всесторонне и полно исследовав материалы дела, принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать **необоснованной** жалобу <...> на действия департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска и департамента имущественных отношений Администрации города Омска при проведении электронного аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков по лотам №№ 1, 2 (извещение № 94 размещено на официальном сайте Администрации города Омска www.adtomsk.ru, извещение № 22000143720000000026 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Омского УФАС России от 10.08.2023 № ГЛ/4821/23.

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

<...>

<...>