

Решение № 055/10/18.1-936/2020

о признании жалобы необоснованной

05.10.2020

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;

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

<...> – ведущего 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 Администрации Комсомольского сельского поселения Омского муниципального района Омской области (далее – Администрация, Организатор торгов, Ответчик) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в муниципальной собственности (извещение о проведении торгов № 240820/0665696/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.forgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – аукцион, торги) (далее – аукцион, торги),

в присутствии <...> (личность удостоверена паспортом),

в присутствии представителей Администрации – <...> (решение об избрании, личность удостоверена паспортом), <...> (доверенность от 11.01.2019 б/н, личность удостоверена паспортом),

в присутствии представителя ООО «РУСКОМ-Агро» – <...> (доверенность от 28.07.2020 № 28, личность удостоверена паспортом),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. от 28.09.2020 № 10577э), который полагает, что к извещению о проведении аукциона не приложен проект договора аренды земельного участка.

В своей жалобе Заявитель указывает, что на официальном сайте Российской Федерации www.forgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в тексте документа «Извещение» имеется «Проект договора аренды земельного участка». В этом «Проекте договора аренды земельного участка» не определен земельный участок и его характеристики (вместо них «пустографы»), а также не указана иная информация о предмете

рассматриваемых торгов, позволяющая идентифицировать принадлежность некоего проекта договора к рассматриваемым торгам. Кроме того, в «Проекте договора аренды земельного участка» указано, что срок договора аренды составляет двадцать пять лет с момента государственной регистрации договора, тогда как в самом извещении указан срок пять лет. То есть текст «Проекта договора аренды земельного участка» противоречит предмету торгов и не имеет к нему отношения.

Таким образом, по мнению Заявителя, к извещению согласно требованиям Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) не приложен обязательный проект договора аренды, позволяющий возможным претендентам на участие в аукционе оценить условия торгов, проанализировать возможности по использованию земельного участка и принять решение участвовать.

Заявитель также указывает, что в целях более детального изучения информации о проведении торгов <...> пытался найти сведения, подлежащие опубликованию согласно пункту 20 статьи 39.11 ЗК РФ.

В Уставе Комсомольского сельского поселения Омского муниципального района Омской области не указана понятная и однозначно трактуемая процедура официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов.

На сайте сельского поселения <...> нашел извещение, касающееся аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:20:000000:5389, однако в нем также отсутствует проект договора без разночтений в части сроков аренды и с характеристиками, позволяющими отнести его к предмету торгов. Также Заявителю непонятно, когда информация об аукционе была размещена на сайте. На сайте сельского поселения указано, что извещение опубликовано в газете «Омский муниципальный вестник». Такой газеты <...> не нашел, а в выпусках газеты «Омский вестник» за август-сентябрь информация о рассматриваемом аукционе отсутствует.

Не имея информации по проекту договора аренды, не имея возможности планировать хозяйственную деятельность в случае выигрыша в торгах, не понимая условий договора, <...> не смог принять решение об участии в торгах. На основании изложенного, Заявитель просит рассмотреть жалобу <...> по существу.

На заседании Комиссии 05.10.2020 Заявитель поддержал доводы, изложенные в жалобе <...> (вх. от 28.09.2020 № 10577э).

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 28.09.2020 № 05-9203 Администрацией представлены пояснения относительно фактов, изложенных в жалобе <...>, а также копии запрашиваемых документов (вх. Омского УФАС России от 01.10.2020 № 10785э).

В своих письменных пояснениях Администрация указывает, что 24.08.2020 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» было размещено извещение о проведении аукциона. Данное извещение размещено в соответствии с требованиями статьи 39.11 ЗК РФ и содержит в себе все сведения, установленные пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 22 статьи 39.11 ЗК РФ к текстовой части извещения о проведении аукциона приложен проект договора аренды земельного участка. Так как ЗК РФ не установлено требований к проекту договора аренды, прилагаемому к извещению, Организатор торгов составил проект договора по своему усмотрению. В проекте договора указаны все существенные условия заключаемого договора: порядок внесения арендной платы, права и обязанности сторон, порядок разрешения споров, порядок расторжения договора и пр. Данный проект договора является приложением к опубликованному

извещению и подразумевает под собой, что он относится к предмету проводимого аукциона, и будет заключаться в отношении земельного участка, являющегося предметом аукциона. Все «пустографы» будут заполнены при направлении договора аренды победителю аукциона.

По факту имеющихся разночтений о сроке аренды земельного участка Администрация указала, что при составлении проекта договора была допущена техническая ошибка (опечатка), которая не была обнаружена до момента проведения аукциона и подачи жалобы. Между тем, во всех остальных документах: электронной форме извещения о проведении аукциона, текстовой форме извещения о проведении аукциона и постановлении Администрации от 17.08.2020 № 95 срок договора аренды составляет 5 лет, то есть по условиям аукциона срок аренды составляет 5 лет. Организатор торгов не считает данную ошибку нарушением и фактом, не позволяющим Заявителю проанализировать возможности использования земельного участка и принять решение об участии в аукционе. В извещении о проведении аукциона четко описан предмет аукциона, его характеристики, цель использования участка, возможная хозяйственная деятельность, срок аренды.

Кроме того, любое лицо имеет право подать запрос на разъяснение условий аукциона и заключения договора аренды. В период подачи заявок в Администрацию запросы как от <...>, так и от других заявителей не поступали.

Администрация также указывает, что требование об опубликовании извещения на сайте поселения ЗК РФ не предусмотрено. Организатором торгов данная публикация была сделана дополнительно (дата публикации извещения на сайте сельского поселения – 24.08.2020).

В соответствии со статьей 43 Устава Комсомольского сельского поселения Омского муниципального района Омской области и Решением Совета Комсомольского сельского поселения Омского муниципального района Омской области от 21.12.2005 № 28 официальным источником опубликования муниципальных правовых актов определена газета «Омский муниципальный вестник». Извещение о проведении аукциона опубликовано в газете «Омский муниципальный вестник» – 24.08.2020 (№ 12(312)). Данная газета распространяется в Комсомольском сельском поселении Омского муниципального района Омской области.

В связи с изложенным, Администрация полагает, что при проведении аукциона не нарушила требований ЗК РФ и просит отказать Заявителю в удовлетворении жалобы.

3. Из представленных материалов и информации, размещенной на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», Комиссией установлено, что 24.08.2020 на официальном сайте Администрацией размещено извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества (извещение № 240820/0665696/01).

В соответствии с извещением о проведении аукциона (постановление Администрации от 17.08.2020 № 95) прием заявок на участие в торгах осуществлялся Организатором торгов с 24.08.2020 по 23.09.2020.

Дата рассмотрения заявок – 24.09.2020.

Дата проведения аукциона – 28.09.2020.

Всего на торги выставлен 1 лот.

Согласно протоколу № 3 от 24.09.2020 на участие в аукционе заявили следующие участники: КФХ <...>, КФХ <...>, ООО «РУСКОМ-Агро», ООО «КФХ Ильинка», которые были допущены к участию в торгах.

Согласно протоколу № 4 от 28.09.2020 победителем аукциона признано ООО «РУСКОМ-Агро» с предложенной ценой арендной платы 2 171 360 руб.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком 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.

В соответствии с частями 1 и 2 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.

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 пунктом 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.

В соответствии с пунктами 19-20 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения

земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Согласно пункту 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения:

- об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона (подпункт 2);
- 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, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории) (подпункт 4).

Пунктом 22 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Комиссией установлено, что 17.08.2020 Администрацией было принято постановление № 95 «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в муниципальной собственности».

Согласно указанному постановлению Администрацией принято решение провести аукцион на право заключения договора аренды муниципального имущества по 1 лоту.

Предметом договора по лоту № 1 являлось право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером земельного участка: 55:20:000000:5389, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир. Жилой дом. Участок находится примерно в 2630 м. от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Омская область, Омский район, д. Покрово-Иртышское, ул. Зеленая, д. 10. Площадь земельного участка 7 220 000 м². Вид разрешенного использования – сельскохозяйственное производство. Начальный размер годовой арендной платы земельного участка 1 059 200 руб.

24.08.2020 на официальном сайте Администрацией было размещено извещение № 240820/0665696/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды вышеуказанного муниципального имущества.

В разделе «Документы» указанного извещения Администрацией были прикреплены следующие файлы: постановление Администрации от 17.08.2020 № 95, извещение о проведении аукциона, протокол № 3 от 24.09.2020.

В разделе «Документы результатов» указанного извещения Администрацией был прикреплен протокол № 4 от 28.09.2020.

Комиссия, проанализировав вышеуказанные документы и сведения, размещенные на

официальном сайте, установила, что извещение о проведении аукциона, прикрепленное в разделе «Документы», содержит проект договора аренды земельного участка. Указанный проект договора относится к проводимому аукциону и будет заключаться в отношении земельного участка, являющегося предметом аукциона.

Относительно имеющихся разночтений в части срока действия договора аренды, как указала в своих письменных пояснениях Администрация, Организатором торгов была допущена техническая ошибка (опечатка).

В тоже время данное обстоятельство не может служить достаточным основанием для удовлетворения довода Заявителя о том, что названное нарушение не позволило <...> реализовать свое право на участие в аукционе.

Обстоятельств, свидетельствующих об ограничении доступа <...> к торгам, не установлено. Доказательства невозможности подачи заявки на участие в торгах отсутствуют.

Комиссия отмечает, что во всех остальных документах: электронной форме извещения о проведении аукциона, текстовой форме извещения о проведении аукциона и постановлении Администрации от 17.08.2020 № 95 срок договора аренды составляет 5 лет. Кроме того, <...> имел право подать запрос на разъяснение условий аукциона и заключения договора аренды.

Комиссия также считает необходимым отметить, что ЗК РФ не содержит требований об опубликовании извещения о проведении аукциона на сайте сельского поселения. В соответствии со статьей 43 Устава Комсомольского сельского поселения Омского муниципального района Омской области и Решением Совета Комсомольского сельского поселения Омского муниципального района Омской области от 21.12.2005 № 28 официальным источником опубликования муниципальных правовых актов определена газета «Омский муниципальный вестник». Извещение о проведении аукциона опубликовано в газете «Омский муниципальный вестник» – 24.08.2020 (№ 12(312)).

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать необоснованной жалобу <...> на действия Администрации Комсомольского сельского поселения Омского муниципального района Омской области по проведению аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в муниципальной собственности (извещение о проведении торгов № 240820/0665696/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Омского УФАС России от 28.09.2020 № 05-9203.

Согласно части 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение

трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>