

Решение № 05-04.1/33-18

о признании жалобы необоснованной

28.03.2018 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, заместителя председателя 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;

<.....> – 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 имущественных отношений Администрации города Омска (далее – ДИО г. Омска, Организатор аукциона) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:36:070104:3452, местоположение: Омская область, город Омск, улица 4-я Крайняя, д. 38 (извещение о проведении торгов № 210218/0069468/02) (далее - Аукцион),

при участии Заявителя –<.....> (личность удостоверена паспортом), представителя Заявителя – <.....> (доверенность от 20.03.2018, личность удостоверена паспортом),

представителя Ответчика – <.....> (доверенность от 27.03.2018 № Исх-ДИО/4735, предъявлено удостоверение),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. № 2349 от 20.03.2018) на действия ДИО г. Омска по отмене Аукциона.

Заявитель указывает, что 22.02.2018 на официальном сайте torgi.gov.ru в сети «Интернет» размещено извещение о проведении торгов № 210218/0069468/02 о проведении Аукциона.

Согласно указанному извещению проведение Аукциона назначено на 27.03.2018.

19.03.2018 Заявитель явился к Организатору аукциона с целью подачи заявки, однако, в приеме заявки Заявителю было отказано со ссылкой на то, что указанный Аукцион снят с торгов.

По мнению Заявителя, Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона только на основании пункта 24 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), которым предусмотрено, что основанием для отмены аукциона являются случаи, предусмотренные пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ. При этом, указанный перечень случаев для отмены аукциона является закрытым и не подлежит расширительному толкованию.

Заявитель считает, что в извещении № 210218/0069468/02 о проведении Аукциона указана вся информация, предусмотренная подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ. Более того, в извещении указано, что любое заинтересованное лицо может ознакомиться с градостроительным заключением и техническими условиями по земельному участку.

В связи с чем, Заявитель просит признать жалобу обоснованной и обязать ДИО г. Омска провести 27.03.2018 Аукцион.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 23.03.2018 № 05-2444э ДИО г. Омска представлены пояснения относительно фактов, изложенных в жалобе Заявителя, а также надлежащим образом заверенные копии запрашиваемых документов.

На заседании Комиссии 28.03.2018 представитель ДИО г. Омска с доводами жалобы Заявителя не согласилась, указав на то, что в силу подпункта 6 пункта 20 положения о ДИО г. Омска, утвержденного Решением Омского городского Совета от 26.10.2011 № 452, к функциям департамента в сфере земельных отношений относится функция организатора торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных на территории города Омска, государственная

собственность на которые не разграничена.

ДИО г. Омска в рамках осуществления полномочий по организации аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, 15.02.2018 принято распоряжение № 291 «Об утверждении условий проведения аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков», в том числе утверждающее соответствующие условия в отношении указанного земельного участка, дата проведения Аукциона определена 27.03.2018.

Кроме того, указанным распоряжением отделу приватизации ДИО поручено разместить распоряжение Администрации города Омска № 49-р «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков» и извещение о проведении Аукциона.

Публикация извещения о проведении Аукциона на официальном сайте www.torgi.gov.ru в сети «Интернет» была осуществлена 22.02.2018, а также в газете «Третья столица» № 7 (1038) - 22.02.2018.

В ходе подготовки к проведению Аукциона в порядке самоконтроля было установлено, что извещение не содержит надлежащим образом сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства. Кроме того, было установлено, что извещение не содержит в полном объеме сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих:

- предельную свободную мощность существующих сетей;
- максимальную нагрузку;
- сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Указанные обстоятельства послужили основанием для вывода о том, что извещение не соответствует требованиям подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

По мнению представителя ДИО г. Омска, торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

Учитывая, что самостоятельно выявленные ДИО г. Омска нарушения при формировании документации об Аукционе ограничили возможность участия неопределенного круга лиц в Аукционе, а в случае проведения аукциона могли привести к недопущению, ограничению и устранению конкуренции

при проведении Аукциона, в том числе в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:070104:3452, местоположение: Омская область, город Омск, улица 4-я Крайняя, д. 38, организатором торгов принято решение о необходимости уточнения информации в отношении вышеуказанного земельного участка.

Поскольку получение данной информации до проведения Аукциона не представилось возможным, распоряжением департамента от 16.03.2018 № 490 признано утратившим силу распоряжение департамента от 15.02.2018 № 291 «Об утверждении условий проведения аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков».

Представитель ДИО г. Омска отметила, что согласно пункту 24 статьи 39.11 ЗК РФ в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ, решение об отказе в проведении аукциона принимается уполномоченным органом.

Представитель ДИО г. Омска просила Комиссию, обратить внимание на тот факт, что в настоящее время распоряжение Администрации города Омска № 49-р «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков» является действующим и при этом, Администрацией города Омска не принималось решение об отказе в проведении вышеуказанного Аукциона.

На основании вышеизложенного, просила признать жалобу Заявителя необоснованной.

3. Из представленных материалов и информации следует, что Администрацией города Омска принято распоряжение от 13.02.2018 № 49-р «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков» (далее - Распоряжение № 49-р).

22.02.2018 на официальном сайте torgi.gov.ru в сети «Интернет» (далее - официальный сайт) были опубликованы: Распоряжение № 49-р, распоряжение заместителя Мэра города Омска, директора ДИО г. Омска от 15.02.2018 № 291 «Об утверждении условий проведения аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков», а также извещение № 210218/0069468/02 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, в том числе земельного участка с кадастровым номером 55:36:070104:3452, местоположение: Омская область, город Омск, улица 4-я Крайняя, д. 38.

Дата и время начала приема заявок: 22.02.2018 09:00.

Дата и время окончания приема заявок: 21.03.2018 17:00.

Дата и время проведения аукциона: 27.03.2018 15:00.

Согласно журналу регистрации заявок на участие в торгах, на участие в

Аукционе по лоту № 1 подана одна заявка - <....>

Заявка Заявителя в вышеуказанном журнале не зарегистрирована.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные ДИО г. Омска документы и информацию, заслушав доводы представителей сторон, Комиссия принимает решение о признании жалобы необоснованной, исходя из следующего.

В соответствии с правилами 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» (далее – Закон о закупках).

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 установленных 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.

4.1. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, урегулировано главой V.1 ЗК РФ.

Согласно п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, регулирующей порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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 или ведения дачного хозяйства).

В соответствии со [статьей 48](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информация о плате за такое подключение (технологическое присоединение) предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков, если иное не предусмотрено законодательством о газоснабжении в Российской Федерации.

Согласно пункту 24 статьи 39.11 ЗК РФ в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ, решение об отказе в проведении аукциона принимается уполномоченным органом.

[Пункт 8 ст. 39.11](#) ЗК РФ содержит 19 оснований, при наличии которых земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона.

Комиссия установила, что в извещении о проведении Аукциона в графе «Максимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства» содержится лишь ссылка на градостроительное заключение № 6-А от 19.01.2017 о градостроительных условиях использования земельного участка для предоставления на торгах, утвержденное департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города Омска.

Вместе с тем, конкретные параметры разрешенного строительства в извещении не указаны.

Кроме того, Комиссией установлено, что извещение не содержит в полном объеме сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих:

-предельную свободную мощность существующих сетей;

- максимальную нагрузку;

- сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, довод Заявителя о том, что извещение содержит всю необходимую информацию, является необоснованным.

Кроме того, на заседании Комиссии 28.03.2018 представителем ДИО г. Омска было представлено распоряжение ДИО г. Омска № 535 от 27.03.2018 «О внесении изменений в распоряжение заместителя Мэра города Омска, директора департамента имущественных отношений Администрации города Омска от 16.03.2018 № 490», согласно которому в указанное распоряжение внесены следующие изменения:

1) название изложено в следующей редакции: «Об отмене проведения аукционов и признании утратившими силу некоторых правовых актов департамента имущественных отношений Администрации города Омска»;

2) преамбула изложена в следующей редакции: «Руководствуясь Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом города Омска, Положением о департаменте имущественных отношений администрации города Омска, утвержденным Решением Омского городского Совета от 26.10.2011 № 452 «О департаменте имущественных отношений Администрации города Омска», в связи с несоответствием извещений о проведении аукционов подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации»;

3) абзац первый пункта 1 распоряжения изложен в следующей редакции:

«1. Отменить проведение аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, назначенных на 27.03.2018, по следующим земельным участкам».

4) из пункта 3 исключены слова «и извещение об отказе от проведения аукциона».

На основании вышеуказанного, Комиссия пришла к выводу о том, что поскольку распоряжение Администрации города Омска № 49-р «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков» является действующим, и при этом Администрацией города Омска как уполномоченным органом не принято решение об отказе в проведении аукциона, то фактически ДИО г. Омска принято решение о переносе даты проведения аукциона.

Таким образом, довод Заявителя о незаконной отмене Аукциона является

необоснованным, а в действиях ДИО г. Омска отсутствуют признаки нарушения порядка организации и проведения Аукциона.

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

Р Е Ш И Л А :

Признать необоснованной жалобу <...> на действия департамента имущественных отношений Администрации города Омска по проведению аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:36:070104:3452, местоположение: Омская область, город Омск, улица 4-я Крайняя, д. 38 (извещение о проведении торгов № 210218/0069468/02).

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 <...>

<...>

<.....>

<...>

<.....>