

## Решение

Резолютивная часть решения оглашена 29.11.2022г.

Решение в полном объеме изготовлено \_\_.11.2022г. г. Иркутск

Комиссия Иркутского УФАС России по контролю соблюдения законодательства о закупках, торгах, порядке заключения договоров, порядке осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: ;

Члены Комиссии: ;

при участии представителей организатора торгов - Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации г.Иркутска — (доверенность), (доверенность);

в отсутствие заявителя , надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения жалобы;

рассмотрев жалобу в порядке установленном ст. 18.1. ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области обратился с жалобой на действия организатора торгов – Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Иркутска в связи с нарушением при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка государственная собственность на который не разграничена, расположенный по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Баррикад, извещение №22000020910000000045, лот №1.

Заявитель считает что, организатором торгов некорректно в извещении отражена информация о проведении торгов относительно информации о предмете торгов, оплате договора, срока действия договора и т. д., а также отсутствуют предусмотренные извещением сведения в протоколе

подведения итогов, что нарушает права и законные интересы заявителя.

Организатором торгов представлены письменные возражения на жалобу заявителя. Из указанных возражений следует, что организатор торгов считает доводы жалобы необоснованной.

**Комиссия, исследовав имеющиеся материалы, доводы жалобы, возражения организатора торгов, представленные документы, установила следующее.**

Согласно [части 1 статьи 18.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - 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 июля 2011 года N 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.

В соответствии с [частью 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 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

22.09.2022 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт) Организатором торгов размещено извещение о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Баррикад, кадастровый номер 38:36:000018:25592, площадь 1104 кв. м. (№ извещения 22000020910000000045, лот №1).

Заявитель был допущен к участию в аукционе, и занял второе место, как участник сделавший предпоследнее предложение о цене имущества в размере 1 815 700 рублей. Победителем аукциона признан участник ООО «ТО38», предложивший наиболее высокую цену лота в размере 1 835 800 рублей.

Согласно доводам жалобы:

1.

1. из извещения невозможно достоверно и непротиворечиво установить будет ли продаваться на торгах сам земельный участок (право собственности) или какие-либо иные права на земельный участок (аренда и др.) (далее — Довод №1);
2. в извещении не сказано в какой части земельного участка установлена охранный зона, не указана площадь охранной зоны, неясно какая часть земельного участка может быть использована без ограничений установленных охранной зоной (далее — Довод №2);
3. в извещении и в договоре аренды нет указания на возможность подключения земельного участка (объектов на нём) к электроснабжению (далее — Довод №3);
4. в извещении указано, что согласно акту проведенного осмотра от 8 августа 2022 года на участке установлен некапитальный металлический павильон. Следовательно, земельный участок фактически обременён правами лица, которому принадлежит указанный металлический павильон (далее — Довод №4);
5. в извещении организатором торгов недопустимо установлено требование о внесении арендной платы за 3 года и 8 месяцев единовременно через 10 дней с даты подписания договора (далее — Довод №5);
6. в связи с тем, что был вынужден одновременно участвовать в

двух торгах, что безусловно является нарушением его прав на участие в торгах, так как он не мог эффективно одновременно участвовать в двух торгах. КУМИ администрации г. Иркутска следовало перенести торги по двум земельным участком на разные дни или обеспечить достаточный временной интервал между торгами, так что бы исключить пересечение времени разных торгов с одними и теми же участниками (далее — Довод №6);

7. организатором торгов в протоколе подведения итогов по процедуре № 22000020910000000045 не указано: место, дата и время проведения аукциона, предмет аукциона, сведения о всех участниках аукциона (место нахождения победителя аукциона), сведения о размере ежегодной арендной платы (далее — Довод №7).

1.

1. Относительно Довода №1, Комиссией Иркутского УФАС России установлено следующее.

Постановлением администрации города Иркутска от 19 августа 2022 года № 031-06-594/22 (далее — Постановление) принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды в отношении земельного участка государственная собственность на который не разграничена, площадью 1104 кв.м., с кадастровым номером 38:36:000018:25592, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Баррикад (далее — земельный участок).

Во исполнение подпункта 1 пункта 3 данного постановления Комитетом подготовлено извещение о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 22000020910000000045) (далее — Извещение).

В соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ) извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе 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) (подпункт 4 данного пункта);

- о начальной цене предмета аукциона (подпункт 5 данного пункта);
- о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (подпункт 9 данного пункта).

Пункт 2.3, главы 3, 4 Извещения содержат информацию о предмете аукциона.

Информация о начальной цене предмета аукциона содержится в главе 5 Извещения, согласно которой начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка определена в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на основании Отчета № 197/22 от 18 июля 2022 года «Об оценке рыночной стоимости объекта оценки: Право пользования земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: «Предпринимательство», с кадастровым номером 38:36:000018:25592, площадью 1104 кв.м., расположенным по адресу: г. Иркутск, ул. Баррикад».

Информация о сроке договора аренды земельного участка содержится в разделе 6 Извещения.

Кроме того, в силу пункта 22 статьи 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора аренды земельного участка.

Приложением № 2 к Извещению является договор аренды земельного участка.

Таким образом, сведения, содержащиеся в Извещении, по мнению Комиссии Иркутского УФАС России позволяют сделать однозначный вывод о том, что рассматриваемый аукцион проводился на право заключения договора аренды земельного участка.

1.

2. Относительно Довода №2, Комиссией Иркутского УФАС России установлено следующее.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе сведения об ограничениях прав на земельный участок.

Как пояснил организатор торгов, во исполнение данной нормы в Извещении включены сведения о расположении земельного участка в границах зоны затопления территорий на основании сведений, содержащихся в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее — ЕГРН) от 11 июля 2022 года № КУВИ-001/2022-115744942, и сведения о расположении земельного участка в границах охранной зоны объектов электросетевого хозяйства на основании информации, предоставленной ОАО «ИЭСК» «Южные электрические сети» в письме от 28 июля 2022 года № 9336.

При этом, как установлено Комиссией Иркутского УФАС России, что пункт 21 статьи 39.11 ЗК РФ не содержит требования о раскрытии в извещении содержания ограничений прав, так как данная информация содержится в нормативных правовых актах, их устанавливающих. Нахождение земельного участка в границах охранной зоны объектов электросетевого хозяйства не свидетельствует о запрете осуществления строительства объектов капитального строительства на таком земельном участке и о невозможности его использования в соответствии с видом разрешенного использования. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий будет получена правообладателем земельного участка в составе градостроительного плана земельного участка.

Таким образом, довод заявителя о том, что в извещении нет указания на то, в какой части земельного участка установлена охранная зона является необоснованным.

3. Относительно Довода №3, Комиссией Иркутского УФАС России установлено следующее.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального

строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения).

При этом, информация о наличии/отсутствии возможности подключения объекта, возводимого на земельном участке, к сетям электроснабжения не содержится в Извещении в силу прямого указания подпункта 4 пункта 21 статьи 39 ЗК РФ.

Таким образом, довод заявителя в части не указания организатором торгов в извещении на возможность подключения земельного участка (объектов на нём) к электроснабжению является необоснованным.

4) Относительно Довода №4, Комиссией Иркутского УФАС России установлено следующее.

Согласно пункту 3 раздела 4 Извещения указано, что согласно акту проведенного осмотра от 8 августа 2022 года, земельный участок огорожен забором с одной стороны, на участке произрастает растительность, установлен не капитальный металлический павильон, доступ к земельному участку обеспечен.

По мнению Комиссии Иркутского УФАС России, наличие на земельном участке не капитальных конструкций не препятствует предоставлению с торгов такого земельного участка в силу подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Более того, как пояснил организатор торгов, Комитетом направлен запрос об осуществлении демонтажа и переноса данной конструкции с земельного участка в комитет по управлению Правобережным округом администрации города Иркутска.

Таким образом, информация о размещении на земельном участке металлического павильона указана в Извещении, с которым заявитель ознакомился до подачи заявки на участие в аукционе. Доказательств наличия обременений на металлический павильон расположенный на земельном участке заявителем не представлено, в связи с чем данный довод по мнению Комиссии Иркутского УФАС России является необоснованным.

5) Относительно Довода №5, Комиссией Иркутского УФАС России установлено следующее.

Согласно пункту 2 главы 6 Извещения указано, что внесение арендной платы за первый год производится в полном объеме в течение 10 дней с момента подписания сторонами договора аренды. Внесение арендной платы за следующие годы производится в течение 2 лет ежегодно, не позднее 10-ти дней с даты подписания договора аренды. Внесение

арендной платы за последующие 8 (восемь) месяцев производится не позднее 10-ти дней с даты подписания договора аренды. Сведения о размере ежегодной арендной платы указываются в протоколе о результатах аукциона.

Как установлено Комиссией Иркутского УФАС России, данный пункт не содержит указания на то, что арендная плата должна быть внесена единовременно за весь срок договора аренды.

Арендная плата, в соответствии с указанным пунктом, вносится за первый год в полном объеме в течение 10 дней с момента подписания договора аренды, за следующие 2 года и последующие 8 (восемь) месяцев не позднее 10 (десяти) дней с даты подписания договора аренды (то есть в случае заключения договора аренды 25 ноября 2022 года арендная плата должна быть внесена не позднее 10 (десяти) дней с 25 ноября 2023 года и т.д.).

Таким образом, довод заявителя о том, что в извещении недопустимо установлено требование о внесении единовременной арендной платы, является необоснованным.

6) Относительно Довода №6, Комиссией Иркутского УФАС России установлено следующее.

Торги по извещениям № 22000020910000000044 и № 22000020910000000045 назначены комитетом с разницей в 4 часа: 02 ноября в 14 часов 00 минут и 02 ноября в 10 часов 00 минут. При этом, как пояснил организатор торгов, возможность определения конкретного времени, в течение которого будет проведен тот или иной аукцион, у комитета отсутствует, так как ход торгов полностью зависит от участников аукциона.

Более того, Комиссия Иркутского УФАС России установила, что на электронной площадке АО «Единая Электронная Торговая Площадка» (Росэлторг) (далее - АО «Росэлторг») имеется возможность для участников аукционов одновременно участвовать в нескольких аукционах через личный кабинет, следовательно, несмотря на одновременность проведения торгов по вышеуказанным извещениям, заявитель жалобы не был лишен права участвовать в них.

Таким образом, довод заявителя о невозможности участия одновременно в двух аукционах, по мнению Комиссии Иркутского УФАС России является необоснованным.

7) Относительно, Довода №7 Комиссией Иркутского УФАС России установлено следующее.

Согласно разделу 9 извещения, результаты аукциона в электронной

форме оформляются протоколом, который составляет Оператор электронной площадки. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается Победителю аукциона, а второй остается у Организатора аукциона.

В протоколе указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- 4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- 5) сведения о размере ежегодной арендной платы.

Как пояснил организатор торгов, протокол о результатах аукциона формируется на платформе АО «Росэлторг» автоматически, в связи с чем у комитета отсутствует техническая возможность корректировки его содержания. Однако, ввиду отсутствия в протоколе о результатах аукциона всей необходимой информации комитетом будет направлен запрос АО «Росэлторг» о необходимости доработки системы.

Как установлено Комиссией Иркутского УФАС России в протоколе подведения итогов по процедуре № 22000020910000000045 от 02.11.2022 содержатся все необходимые сведения в соответствии с разделом 9 извещения, кроме места нахождения и жительства участников аукциона. При этом, обязанности по указанию данной информации в протоколе, предусмотренной нормативными правовыми актами не установлено, заявителем также не указано какие права и законные интересы могут быть ущемлены или нарушены в результате не указания данной информации. Ссылки на нормы, устанавливающие такую обязанность заявителем также не указаны.

Таким образом, довод заявителя о не указании в протоколе существенной информации в соответствии с разделом 9 извещения является необоснованным.

Относительно иных доводов указанных в жалобе, Комиссия Иркутского УФАС России отмечает, что указанные обстоятельства не являются

нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах (применительно к [части 2 статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции), не относятся к полномочиям антимонопольного органа, в связи с чем Комиссией Иркутского УФАС России оставлены без рассмотрения.

Комиссия антимонопольного органа, исследовав все представленные документы, пояснения сторон, пришла к выводу о наличии правовых оснований для признания жалобы заявителя необоснованной.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу на действия организатора торгов – Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Иркутска в связи с нарушением при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка государственная собственность на который не разграничена, расположенный по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Баррикад, извещение №22000020910000000045, лот №1, необоснованной.

2. Направить копии решения сторонам по жалобе.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

Решение, принятое по результатам рассмотрения жалобы на действия (бездействие) заказчика, уполномоченного органа, специализированной организации, конкурсной, аукционной или котировочной комиссии, может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

