

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

УПРАВЛЕНИЕ

Федеральной антимонопольной службы

по Оренбургской области

эс места нахождения: г.Оренбург, ул.Краснознаменная,
22

Почтовый адрес: 460046, г.Оренбург, ул. 9 Января, 64

тел. (3532) 78-66-17, факс (3532) 77-80-70

e-mail: to56@fas.gov.ru

_____ № _____
На № _____ от _____

Генеральному директору ООО
«Специализированный
застройщик ЖК Любимый
квартал»

<...>

ул. Карпова, д. 3/1, оф. 2, г.
Оренбург, 460052

e-mail: gklk2019@mail.ru

Начальнику департамента
градостроительства и
земельных отношений
администрации г. Оренбурга

<...>

ул. Советская, д. 47, г.
Оренбург, 460000

e-mail:
DGZO@admin.orenburg.ru

Решение принято «27» мая 2021 г.
Оренбург

г.

Решение по делу № 056/10/18.1-538/2021

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по

Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области № 16 от 15.02.2019 г.), в составе:

Председателя Комиссии – заместителя руководителя управления - начальника отдела антимонопольного и рекламного контроля, общественных связей Оренбургского УФАС России <...>., членов Комиссии: главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти <...>., специалиста-эксперта отдела контроля органов власти <...>, специалиста-эксперта отдела контроля органов власти <...>.,

в присутствии представителя заявителя – <...> (доверенность от 08.04.2021 г.),

в присутствии представителя организатора торгов – департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга – <...> (доверенность №74 от 23.04.2021 г.),

рассмотрев жалобу ООО «Специализированный застройщик ЖК Любимый квартал» (вх. № 5016 от 19.05.2021) на действия департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 160321/1276090/01 от 16.03.2021, лот № 1),

УСТАНОВИЛА:

В Оренбургское УФАС России 19 мая 2021 года в порядке ст. 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» поступила жалоба ООО «Специализированный застройщик ЖК Любимый квартал» (далее – Заявитель) (вх. № 3972 от 16.04.2021) на действия департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 160321/1276090/01 от 16.03.2021, лот № 1).

Жалоба подана в соответствии со ст. 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 №135-ФЗ (далее – Закон о защите конкуренции) и с соблюдением требований, предусмотренных ч. 6 указанной статьи.

В связи с поступившей жалобой, на основании ч. 11 ст.18.1 Закона о защите конкуренции, были направлены уведомления о принятии жалобы к рассмотрению Заявителю, Организатору торгов (исх. № 4410; исх. № 4409 от 20.05.2021).

Рассмотрение жалобы назначено на 27 мая 2021 г. в 14 часов 30 минут.

В целях обеспечения права на участие в рассмотрении дела в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19) Оренбургским УФАС России было организовано рассмотрение дела в формате видеоконференцсвязи.

В адрес Оренбургского УФАС России поступили ходатайства ООО «Специализированный застройщик ЖК Любимый квартал (вх. № 5140 от 24.05.2021), департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга (вх. № 5309 от 27.05.2021 г.) об участии в рассмотрении дела в формате видеоконференцсвязи.

Исходя из доводов жалобы, определением Арбитражного суда Оренбургской области от 29.04.2021 г. по делу № А47-5447/2021 заявление ООО «Специализированный застройщик ЖК Любимый квартал» о признании незаконными действий департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга по организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка принято к производству, приняты обеспечительные меры в виде запрета проведения аукциона организованного согласно извещения № 160321/1276090/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (в частности, лот 21/09 (на официальном сайте РФ - лот № 1) на право на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 56:44:0202007:9934, площадью 170494 кв. м. Местоположение: РФ, г. Оренбург, ул. Гаранькина, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0202007. Разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6. приложения к приказу Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», группа 1 приложения № 9 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 № 3698-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, входящих в состав территории

муниципального образования «город Оренбург»). Категория земель: земли населенных пунктов. Срок аренды 158 месяцев. Основные параметры строительства: этажность застройки 9 этажей и выше. Организатор аукциона: Департамент градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга.

Приказом Департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга № 40-п от 17.05.2021г. аукцион на право заключения договора аренды земельного участка приостановлен до даты вступления в законную силу решения Арбитражного суда Оренбургской области по делу № А47-5447/2021 в соответствии с определением Арбитражного суда Оренбургской области по делу № А47-5447/2021 от 29.04.2021.

Указанным приказом Департамент градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга отменил протокол № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка по лоту 21/09 от 29.04.2021 г. и установил, что о датах приема заявок на участие в аукционе, рассмотрении заявок, проведении аукциона будет сообщено после вступления в законную силу решения Арбитражного суда Оренбургской области по делу № А47-5447/2021.

Заявитель считает, что у Департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга отсутствовали основания для отмены протокола № 1 от 29.04.2021г. в связи с тем, что основания для приостановления аукциона появились после утверждения такого протокола, в связи с чем аукцион должен быть приостановлен на стадии после рассмотрения и допуска подавших заявки участников аукциона. Организатором торгов нарушен порядок проведения аукциона, установленный статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Исходя из вышеизложенного, Заявитель просит признать жалобу обоснованной, признать организатора аукциона нарушившим порядок проведения аукциона, установленный статьей 39.12. Земельного кодекса РФ, выдать организатору торгов предписание об исключении пунктов 2 и 3 приказа Департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга № 40-п от 17.05.2021 г.

Представитель департамента градостроительства и земельных отношений в своих пояснениях указал на необоснованность довода Заявителя и сообщил следующее.

Действующим законодательством запрет о внесении изменений в документацию о проведении торгов, в том числе о переносе даты проведения торгов, не установлен. При этом, исходя из сложившейся практики, в случае необходимости при внесении изменений, в том числе, в части изменения даты проведения торгов, даты окончания срока подачи заявок организатором торгов должны соблюдаться требования, установленные п. 4 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Перенос даты аукциона обусловлен тем, что в ходе подготовки к проведению аукциона, поступило определение Арбитражного суда Оренбургской области от 29.04.2021 по делу № А47-5447/2021 о принятии обеспечительных мер в виде запрета проведения аукциона по указанному лоту до момента вступления в законную силу решения суда по данному делу.

В целях недопущения нарушения положений пп. 4 п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ приказом департамента № 24-п от 09.04.2021 была перенесена дата проведения аукциона до момента вступления в силу решения суда. Поскольку определение не содержит точной информации о дате вступления в силу решения суда (поскольку судебное разбирательство не окончено) указать точную дату проведения аукциона не представляется возможным. В целях соблюдения требований п. 4 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации приказом департамента от 17.05.2021 № 40-п аукцион был приостановлен, а также был отменен протокол рассмотрения заявок от 29.04.2021 №1, указанным решением установлено, что срок окончания приема заявок, а также дата рассмотрения заявок и дата проведения аукциона будут определены после вступления в силу решения суда.

Кроме того, представитель Организатора торгов отмечает, что Заявителем не указано, каким образом перенос даты аукциона повлечет нарушения его прав и законных интересов, поскольку согласно протоколу рассмотрения заявок от 29.04.2021 № 1 податель жалобы допущен к участию в аукционе. При повторном рассмотрении заявок, в случае соответствия заявителя требованиям, установленным земельным законодательством, а также требованиям, предъявляемым к заявке на момент рассмотрения, заявитель также будет допущен к проведению аукциона.

Исследовав материалы дела, при рассмотрении жалобы Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга в газете «Вечерний Оренбург», на официальном сайте муниципального образования «город Оренбург» в сети Интернет в разделах «Новости» и «Муниципальная собственность и имущество/Аренда и продажа земельных участков/Торги по продаже права аренды земельных участков» www.orenburg.ru, на официальном сайте в сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru> опубликовано извещение № 160321/1276090/01 от 16.03.2021 г. о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту № 1.

Основанием для проведения аукциона явились распоряжение департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга от 15.12.2020 № 2663-р «Об утверждении схемы расположения для образования земельного участка путем перераспределения земель по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, улица Гаранькина» и приказ департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга от 15.03.2021 г. № 20-п «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков».

Протоколом № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка по лоту № 1 от 29.04.2021 г. к участию в аукционе в качестве участников допущены ООО «ЖилСтройИнвест», ООО «Специализированный застройщик «Южуралсервис», ООО «Специализированный застройщик ЖК Любимый квартал» и ООО «Специализированный застройщик «Лист».

29.04.2021 г. ООО «Специализированный застройщик ЖК Любимый квартал» обратилось в Арбитражный суд Оренбургской области с заявлением о признании незаконными действий департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга по организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 160321/1276090/01 от 16.03.2021 г., лот № 1) и заявлением о принятии обеспечительных мер в виде запрета проведения данного аукциона.

Определениями Арбитражного суда Оренбургской области от 29.04.2021 г. по делу № А47-5447/2021 вышеуказанное заявление ООО «Специализированный застройщик ЖК Любимый квартал» принято к производству, приняты обеспечительные меры в виде запрета проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 160321/1276090/01 от 16.03.2021 г.,

лот № 1). Также, 29.04.2021 г. Арбитражным судом Оренбургской области вынесен исполнительный лист серии ФС № 034680289.

17.05.2021 г. приказом департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга № 40-п «О приостановке аукциона на право заключения договор аренды земельного участка» во исполнение определения Арбитражного суда Оренбургской области от 29.04.2021 г. по делу № А47-5447/2021 приостановлено до даты вступления в силу решения Арбитражного суда Оренбургской области по делу № А47-5447/2021 проведение аукциона, организованного согласно извещению № 160321/1276090/01, отменен протокол № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка по лоту № 21/09 от 29.04.2021 г., определено, что о датах приема заявок на участие в аукционе, рассмотрении заявок, проведении аукциона будет сообщено дополнительно после вступления в законную силу решения Арбитражного суда Оренбургской области по делу № А47-5447/2021.

Согласно ч. 1 ст. 90 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), арбитражный суд по заявлению лица, участвующего в деле, а в случаях, предусмотренных АПК РФ, и иного лица может принять срочные временные меры, направленные на обеспечение иска или имущественных интересов заявителя (обеспечительные меры), в том числе в случае отложения судебного разбирательства в целях урегулирования спора.

Часть 2 вышеуказанной статьи определяет, что обеспечительные меры допускаются на любой стадии арбитражного процесса, если непринятие этих мер может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта, в том числе если исполнение судебного акта предполагается за пределами Российской Федерации, а также в целях предотвращения причинения значительного ущерба заявителю.

Определением Арбитражного суда Оренбургской области от 29.04.2021 г. по делу № А47-5447/2021 установлено, что подобная мера по обеспечению заявления в виде запрета проведения аукциона соразмерна заявленному требованию, является необходимой и достаточной для обеспечения исполнения судебного акта, обеспечивает сохранение существующего положения сторон (status quo). Кроме того, данные обеспечительные меры не ограничивают права и не отменяют возможности проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, а лишь

приостанавливают проведение торгов до рассмотрения спора по существу и вступления в законную силу решения суда.

В соответствии с ч. 1, 2 ст. 96 АПК РФ, определение арбитражного суда об обеспечении иска приводится в исполнение немедленно в порядке, установленном для исполнения судебных актов арбитражного суда. На основании определения об обеспечении иска арбитражным судом, который вынес указанное определение, выдается исполнительный лист. За неисполнение определения об обеспечении иска лицом, на которое судом возложены обязанности по исполнению обеспечительных мер, это лицо может быть подвергнуто судебному штрафу в порядке и в размерах, которые установлены главой 11 АПК РФ.

Таким образом, рассмотрение жалоб на действия, связанные с неисполнением определений арбитражных судов не входит в полномочия антимонопольного органа.

Исходя из вышеизложенного, у Комиссии отсутствуют правовые основания для рассмотрения жалобы по существу.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции»

РЕШИЛА:

1. Оставить без рассмотрения жалобу ООО «Специализированный застройщик ЖК Любимый квартал» на действия департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 160321/1276090/01 от 16.03.2021 г., лот № 1).
2. Предписание не выдавать.
3. Снять ограничение на заключение договоров по результатам торгов (ч. 19 ст. 18.1 Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>