Решение № 055/10/18.1-1148/2021

о признании жалобы обоснованной

01.12.2021 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 (посредством системы видеоконференц-связи);

<...> – главного 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 индивидуального предпринимателя <...> (далее – Заявитель, ИП <...>) на действия департамента имущественных отношений Администрации города Омска (далее – Департамент, Организатор торгов, Ответчик) при проведении аукциона по продаже объектов незавершенного строительства, расположенных на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, в связи с прекращением действия договоров аренды земельных участков по лоту № 2 (извещение о проведении торгов № 141021/0069468/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – аукцион, торги),

при участии ИП <...> (личность удостоверена паспортом),

при участии представителя Департамента – <...> (доверенность от 30.11.2021 № Исх-ДИО-15756, личность удостоверена паспортом),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. от 23.11.2021 № 11307э), в которой последний указывает, что 22.11.2021 ИП <...> было вручено уведомление Организатора торгов об отмене аукциона. Аукцион был отменен распоряжением Департамента от 19.11.2021 № 1179.

Между тем, в соответствии с пунктом 8 Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1299 (далее – Правила), Организатор торгов не вправе отказаться от проведения аукциона.

Следовательно, отмена аукциона, по мнению Заявителя, является неправомерной и направлена на ущемление прав и законных интересов ИП <...>.

На основании изложенного, Заявитель просит признать отмену аукциона незаконной, выдать Организатору торгов предписание о необходимости рассмотрения поданных на участие в аукционе заявок, определения участников аукциона и проведения аукциона.

На заседании Комиссии 01.12.2021 Заявитель поддержал доводы, изложенные в жалобе ИП <...>, а также представил дополнение к ней, из которых следует, что Организатором торгов не было допущено каких-либо нарушений, в результате которых возникла бы необходимость в отмене торгов. Департамент опубликовал извещение о проведении аукциона на своем официальном сайте, на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru, в газете «Третья столица». За то, что часть информации в газете не пропечаталась Организатор торгов ответственности нести не может.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 23.11.2021 № 05-11295 Департаментом представлены пояснения относительно фактов, изложенных в жалобе ИП <...>, а также надлежащим образом заверенные копии запрашиваемых документов (вх. Омского УФАС России от 30.11.2021 № 11622).

Из письменных пояснений Департамента следует, что согласно пункту 6 Правил организатор аукциона не менее чем за 35 дней до дня проведения аукциона обеспечивает опубликование по месту нахождения земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, муниципального района, городского округа, а также обеспечивает размещение извещения о проведении аукциона на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, обратившегося в суд с заявлением о продаже объекта незавершенного строительства на публичных торгах.

В связи с опубликованием в печатном издании «Третья столица» извещения о проведении аукциона, содержащего не полную информацию о лотах, выставляемых на аукцион, не выполнено требование пункта 6 Правил.

С учетом изложенного распоряжением Департамента от 19.11.2021 № 1179 «Об отмене аукциона», аукцион по продаже объектов незавершенного строительства, назначенный на 24.11.2021, отменен.

Участникам аукциона, направившим в Департамент заявки на участие в аукционе по Лоту № 2, Департаментом возвращены задатки.

Также Департамент в своих письменных пояснениях указал, что в настоящее время с целью проведения повторного аукциона по продаже объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 55:36:170109:2357, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Черлакский тракт, проводятся мероприятия по актуализации отчета от 02.07.2021 № 1284/21 о рыночной стоимости указанного объекта.

На заседании Комиссии 01.12.2021 представитель Департамента поддержала позицию, изложенную в письменных пояснениях Департамента (вх. Омского УФАС России от 30.11.2021 № 11622).

3. Из представленных материалов и информации, размещенной на официальном сайте Администрации города Омска www.admomsk.ru (далее – официальный сайт), на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», Комиссией установлено, что на

официальных сайтах Департаментом размещено извещение о проведении аукциона по продаже объектов незавершенного строительства, расположенных на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, в связи с прекращением действия договоров аренды земельных участков (извещение № 141021/0069468/01).

В соответствии с извещением о проведении аукциона предметом торгов по лоту № 2 являлся объект незавершенного строительства с кадастровым номером 55:36:170109:2357, расположенный по адресу: г. Омск, ул. Черлакский тракт.

Прием заявок на участие в аукционе осуществлялся Департаментом с 15.10.2021 по 16.11.2021. Дата начала рассмотрения заявок на участие в аукционе 16.11.2021, дата окончания рассмотрения заявок – 19.11.2021. Дата проведения аукциона – 24.11.2021.

Распоряжением Департамента от 19.11.2021 № 1179 «Об отмене аукциона» торги отменены.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы, заслушав доводы представителей сторон, Комиссия признала жалобу обоснованной, 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.

Решением Арбитражного суда Омской области от 17.03.2021 по делу № А46-23404/2020 удовлетворены требования Департамента к ЗАО «Сафари» об изъятии объекта незавершённого строительства с кадастровым номером 55:36:170109:2357 степенью готовности 4%, расположенного по адресу: Омская область, город Омск, Черлакский тракт, дом 3, путём продажи с публичных торгов в соответствии с Правилами.

Во исполнение решения Арбитражного суда Омской области 17.03.2021 по делу № А46-23404/2020 распоряжением Департамента от 13.10.2021 № 1064 «О проведении аукциона по продаже объектов незавершенного строительства, расположенных на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, в связи с прекращением действия договоров аренды земельных участков» объявлен аукцион по продаже, в том числе следующего объекта незавершенного строительства:

– лот № 2. Объект незавершенного строительства с кадастровым номером 55:36:170109:2357, расположенный по адресу: г. Омск, ул. Черлакский тракт.

В соответствии с пунктом 6 Правил организатор аукциона не менее чем за 35 дней до дня проведения аукциона обеспечивает опубликование по месту нахождения земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, муниципального района, городского округа, а также обеспечивает размещение извещения о проведении аукциона на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, обратившегося в суд с заявлением о продаже объекта незавершенного строительства на публичных торгах.

Извещение о проведении аукциона не менее чем за 30 дней до его проведения размещается организатором аукциона на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru). Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всеми заинтересованными лицами без взимания платы.

Согласно пункту 7 Правил извещение о проведении аукциона должно содержать:

а) сведения об организаторе аукциона;

б) сведения о суде, принявшем решение об изъятии объекта незавершенного строительством у собственника путем продажи с публичных торгов, с указанием резолютивной части решения суда;

в) сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

г) сведения об объекте незавершенного строительства, включая примерное определение его готовности, выраженное в процентах, кадастровый номер (при наличии), а также о земельном участке, на котором он расположен (местоположение, площадь, кадастровый номер земельного участка, разрешенное использование и указание на предельные параметры его застройки);

д) форму заявки на участие в аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

е) порядок приема заявок на участие в аукционе (место приема, дата и время начала и окончания приема заявок на участие в аукционе);

ж) размер задатка, порядок его внесения и возврата, банковские реквизиты счета для перечисления задатка;

з) начальную цену предмета аукциона, которая определяется на основании оценки его рыночной стоимости;

и) шаг аукциона.

Пунктом 8 Правил установлено, что организатор аукциона не вправе отказаться от проведения аукциона.

Комиссией установлено, что 14.10.2021 на официальных сайтах, а также в печатном издании «Третья столица» Департаментом было опубликовано извещение о проведении аукциона.

19.11.2021 Департаментом принято решение об отмене аукциона (распоряжение Департамента № 1179 «Об отмене аукциона»).

Учитывая указанные выше правовые нормы, приняв во внимание наличие в Правилах (пункт 8) императивного запрета на отказ организатора торгов от проведения аукциона, Комиссия приходит к выводу о том, что Департамент самостоятельно не вправе был отказаться от проведения торгов.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Комиссией установлено, что извещение о проведении аукциона, опубликованное в печатном издании «Третья столица» от 14.10.2021 № 46 (1259), содержит неполную информацию о лоте № 2, что не соответствует пункту 7 Правил.

Извещение о проведении торгов направлено на привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц с целью выявления наилучшего предложения об условиях продажи (наивысшей цены). Неопубликование полной информации о предмете торгов отрицательно сказывается на привлечении внимания к торгам со стороны возможных покупателей, уменьшает возможность участия покупателей в торгах.

Поскольку Департаментом уже принято решение об отмене аукциона, у Комиссии отсутствуют основания для выдачи предписания в адрес Департамента.

Также Комиссия считает необходимым отметить, что Организатор торгов нарушил порядок организации и проведения торгов, а именно – требования пункта 7, 8 Правил, что содержит в себе признаки состава административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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

РЕШИЛА:

1. Признать обоснованной жалобу <...> на действия департамента имущественных отношений Администрации города Омска при проведении аукциона по продаже объектов незавершенного строительства, расположенных на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, в связи с прекращением действия договоров аренды земельных участков по лоту № 2 (извещение о проведении торгов № 141021/0069468/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

2. Основания для выдачи предписания отсутствуют.

3. Снять ограничения, наложенные уведомлением Омского УФАС России от 23.11.2021 № 05-11295.

4. Передать материалы дела № 055/07/3-1148/2021 уполномоченному должностному лицу

Омского УФАС России для принятия решения о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

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.