

Решение № 055/10/18.1-5/2023

о признании жалобы обоснованной

18.01.2023

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,

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 также Заявитель) на действия департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска (далее – Департамент Организатор торгов, Ответчик) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:36:130126:7414 – лот № 6 (извещение № 85 размещено на официальном сайте Администрации города Омска www.admomsk.ru, извещение № 22000143720000000011 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – аукцион, торги),

при участии Заявителя – <...> (личность удостоверена паспортом),

при участии представителей Ответчика – <...> (доверенность от 04.02.2022 № 02/961, удостоверение № 290/19), <...> (доверенность от 16.01.2023 б/н, удостоверение № 20/22),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России из прокуратуры города Омска поступила жалоба <...> (вх. от 09.01.2023 № 21/23), который полагает, что Департаментом был нарушен порядок проведения аукциона.

Так, Заявитель указывает, что во время проведения торгов им была поднята карточка (сделан «шаг») раньше полного оглашения стоимости «шага», в связи с чем, аукционистом ему было указано на необходимость поднятия карточки после завершения оглашения «шага».

Затем, после третьего оглашения «шага» Заявителем была поднята карточка,

одновременно со словом «три», так как паузы никакой не было, но его «шаг» не был принят. На просьбу Заявителя о просмотре данного момента на видеозаписи ему было отказано. Заявитель полагает, что аукционист могла не видеть момента поднятия карточки, в связи с чем, ему было отказано.

На основании вышеизложенного, Заявитель просит аннулировать итоги аукциона.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 10.01.2023 № ГЛ/44/23 Департаментом представлены возражения относительно фактов, изложенных в жалобе Заявителя, а также копии запрашиваемых документов (вх. от 13.01.2022 № 324/23).

В письменных пояснениях Ответчик отмечает, что 28.12.2022 Департаментом проводился аукцион по лоту № 6. В аукционе участвовало 7 участников, в том числе Заявитель. Перед непосредственным проведением аукциона его участникам был объявлен порядок проведения аукциона, который также был указан в извещении о проведении торгов.

Последнее предложение о цене предмета аукциона (размер ежегодной арендной платы) – 894 500 руб. было сделано участником <...>.

После троекратного объявления предложения о цене предмета аукциона аукционист три раза повторил следующий размер ежегодной арендной платы – 900 500 руб., но ни один из участников аукциона не поднял билет (не поступило предложений о цене предмета аукциона), в связи с чем, победителем аукциона признан участник, номер билета которого был назван аукционистом последним.

Вопреки доводам жалобы Заявителя, <...> поднял билет после троекратного объявления предложения о цене предмета аукциона, что подтверждается видеозаписью, которая велась во время проведения аукциона.

Каких-либо доказательств того, что <...> поднял свой билет до объявления третьего повтора аукционистом цены 900 500 руб. не представлено. Ответчик отмечает, что скорость объявления аукционистом очередных размеров и повторов была достаточной для своевременного реагирования.

Ответчик считает несостоятельным довод Заявителя, что аукционист не могла видеть момент поднятия карточки, поскольку при проведении аукциона присутствовали иные члены комиссии по организации и проведению аукционов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ город Омск Омской области и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, права на заключение договоров о комплексном развитии территории, утвержденной распоряжением Департамента 19.12.2019 № 1932. Все члены комиссии фиксируют поднятие билетов участниками аукциона.

На основании изложенного, Ответчик просит признать жалобу Заявителя необоснованной.

3. Из представленных материалов и информации, размещенной на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru, официальном сайте

Администрации города Омска www.admomsk.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», Комиссией установлено, что Администрацией города Омска издано распоряжение от 18.11.2022 № 290-р «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

24.11.2022 Департаментом на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru размещено извещение № 22000143720000000011 (лот № 6) о проведении аукциона, закрытого по составу участников и открытого по форме подачи заявок, на право заключения договора аренды земельного участка, из состава земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:36:130126:7414. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 143 м по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Омская область, город Омск, Кировский административный округ, улица С. Сейфулина, дом 63. Площадь земельного участка: 1335 кв. м. Вид разрешенного использования: «для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)» установлен согласно Правилам землепользования. Целевое использование земельного участка: строительство индивидуального жилого дома.

Начальная цена предмета аукциона: начальный размер ежегодной арендной платы составляет 216 500 руб. «Шаг аукциона» – 6 000 руб.

Срок действия договора аренды: 20 лет.

Дата начала и окончания срока приема заявок: с 24.11.2022 с 9 часов по 23.12.2022 до 16 часов.

Дата определения участников аукциона – 26.12.2022 в 12 часов 30 минут. Дата проведения аукциона – 28.12.2022 с 10 часов.

Аналогичное извещение размещено также на официальном сайте Администрации города Омска www.admomsk.ru (извещение № 85, лот № 6).

В соответствии с протоколом № 261 рассмотрения заявок на участие в аукционе по лоту № 6 извещения № 85 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков от 26.12.2022 на участие в торгах поступило 7 заявок, в том числе заявка <...>, по результатам рассмотрения которых, все участники допущены к участию в аукционе и признаны его участниками.

Из протокола № 69 о результатах аукциона лоту № 6 извещения № 85 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков от 28.12.2022 на аукционе присутствовали 7 участников, в том числе Заявитель. Победителем аукциона признана <...> с ценой предмета аукциона (размер ежегодной арендной платы) – 894 500 руб. Предпоследнее предложение о цене предмета аукциона (размер ежегодной арендной платы) – 888 500 руб. сделано участником <...>.

Уведомлением Омского УФАС России от 10.01.2023 № ГЛ/44/23 аукцион приостановлен.

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.

Согласно части 1 статьи 18.1 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 18.07.2011 № 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, конкурсной 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 подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате проведения торгов (часть 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

В силу части 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных частью 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 частью 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

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 (часть 19 статьи 39.11 ЗК РФ).

В силу пунктов 3, 5, 6 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона, о начальной цене предмета аукциона, о «шаге аукциона».

Согласно части 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок заявку на участие в аукционе.

В соответствии с частью 9 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок.

Частью 17 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок. Результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона (часть 15 статьи 39.12 ЗК РФ).

Комиссией установлено, что в извещении № 85 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, в том числе по лоту № 6, установлен следующий порядок проведения аукциона.

Аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик и начальной цены земельного участка, «шага аукциона» по соответствующему лоту и порядка проведения аукциона. Аукционист информирует участников аукциона об использовании в ходе проведения аукциона средств аудио- и видеозаписи.

Участникам аукциона выдаются пронумерованные билеты, которые они поднимают после оглашения аукционистом начального размера ежегодной арендной платы и каждого очередного размера ежегодной арендной платы в случае, если готовы заключить договор аренды в соответствии с этим размером арендной платы.

Каждый последующий размер ежегодной арендной платы аукционист назначает путем увеличения текущего размера ежегодной арендной платы на «шаг аукциона». После объявления очередного размера ежегодной арендной платы аукционист называет номер билета участника аукциона, который первым поднял билет, и указывает на этого участника аукциона. Затем аукционист объявляет следующий размер ежегодной арендной платы в соответствии с «шагом аукциона».

При отсутствии участников аукциона, готовых заключить договор аренды в

соответствии с названным аукционистом размером ежегодной арендной платы, аукционист повторяет этот размер арендной платы 3 раза.

Если после троекратного объявления очередного размера ежегодной арендной платы ни один из участников аукциона не поднял билет, аукцион завершается. Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер билета которого был назван аукционистом последним. По завершении аукциона аукционист называет размер ежегодной арендной платы за земельный участок и номер билета победителя аукциона.

Из журнала регистрации участников аукциона следует, что на аукцион зарегистрировалось 7 участников: <...> (билет № 1), <...> (билет № 2), <...> (билет № 3), <...> (билет № 4), <...> (билет № 5), <...> (билет № 6), <...> (билет № 7).

Комиссия, изучив видеозапись проведения аукциона, представленную Организатором торгов, установила, что аукционист, огласив очередной размер арендной платы в сумме 894 500 руб., объявила номер участника, поднявшего билет – № 7. Затем аукционист объявила следующий размер ежегодной арендной платы – 900 500 руб., после чего трижды повторила этот размер. Одновременно с моментом, когда аукционист завершала фразу: «девятьсот тысяч пятьсот рублей – три», и до завершения аукциона и объявления победителем аукциона участника № 7 (<...>), участник аукциона № 6 – <...> поднял билет, то есть выразил желание заключить договор аренды в соответствии с названным аукционистом размером ежегодной арендной платы.

В соответствии с установленным порядком аукцион должен был быть продолжен, вместе с тем, в нарушение части 18 статьи 39.11 ЗК РФ, извещения № 85 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков аукцион был неправомерно завершён, соответственно, Организатором торгов нарушен порядок проведения аукциона. Указанное нарушение содержит в себе признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого установлена частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. Таким образом, Комиссия признает довод Заявителя обоснованным.

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.

Принимая решение о выдаче предписания, Комиссией учтено, что в нарушение установленной процедуры проведения торгов аукцион был неправомерно завершён, в связи с чем, Комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи предписания об аннулировании аукциона.

Всесторонне и полно исследовав материалы дела, принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать **обоснованной** жалобу <...> на действия департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:36:130126:7414 – лот № 6 (извещение № 85 размещено на официальном сайте Администрации города Омска www.admomsk.ru, извещение № 22000143720000000011 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

2. Выдать департаменту архитектуры и градостроительства Администрации города Омска предписание об аннулировании аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:36:130126:7414 – лот № 6 (извещение № 85 размещено на официальном сайте Администрации города Омска www.admomsk.ru, извещение № 22000143720000000011 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

3. Передать материалы дела № 055/10/18.1-5/2023 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.

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

<...>

<...>