РЕШЕНИЕ

г. Саранск

Резолютивная часть решения оглашена «20» мая 2019 г.

В полном объеме решение изготовлено «23» мая 2019 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

<…>

в присутствии:

представителя Администрации Большеберезниковского муниципального района Республики Мордовия – <…>(доверенность № б/н от 15.05.2019 г.),

представителя директора ООО «СтройИнвест и К» - <…>(Приказ №46 от 18.06.2012 г.),

в отсутствии заявителя – ООО «Техностройй», надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения жалобы (Ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствии представителя организации № 18 от 16.05.2019 г.),

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Техностройй» (вх. № 2192 от 13.05.2019 г.) на действия организатора торгов – Администрации Большеберезниковского муниципального района Республики Мордовия при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка общей площадью 2143 кв.м. с кадастровым номером 13:04:0101001:8251, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Большеберезниковский район, с. Большие Березники, ул. Ульяновская, категория земель: земли населенных пунктов,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее – Мордовское УФАС России) поступила жалоба ООО «Техностройй» (вх. № 2192 от 13.05.2019 г.) (далее – Заявитель) на действия на действия организатора торгов – Администрации Большеберезниковского муниципального района Республики Мордовия (далее – Администрация, Организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка общей площадью 2143 кв.м. с кадастровым номером 13:04:0101001:8251, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Большеберезниковский район, с. Большие Березники, ул. Ульяновская, категория земель: земли населенных пунктов (далее – открытый аукцион).

Как следует из жалобы, Администрацией был объявлен открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка.

ООО «Техностройй» была подана заявка № 05 от 26.03.2019 г. на участие в открытом аукционе. Заявитель указывает, что согласно информационному бюллетеню Организатором торгов был установлен шаг аукциона в размере 3% от начальной цены предмета аукциона, что составляет 2 130 рублей 50 копеек.

Однако, в ходе проведения открытого аукциона 07.05.2019 г. Организатором торгов первый шаг аукциона был произведен в размере 3% от начальной цены, а размеры последующих шагов с каждым шагом увеличивались и составляли уже 3% от последней предложенной цены предмета аукциона.

По мнению Заявителя Организатором торгов нарушены нормы действующего законодательства, а именно: неправомерно увеличены последующие шаги в ходе проведения аукциона.

Администрация представила возражения на жалобу (вх. № 2293 от 17.05.2019 г.), согласно которым сообщает, что ошибка расчета шага аукциона произошла по вине аукциониста – председателя комитета по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям <…>

Изучив имеющиеся материалы жалобы, представленные доказательства, пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 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 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 июля 2011 года № 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.

Таким образом, статья 18.1 Закона о защите конкуренции не подлежит применению только в отношении жалоб, предусмотренных законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд. Жалобы на торги, проводимые по иным основаниям, подлежат рассмотрению по статье 18.1 Закона о защите конкуренции.

Администрацией на основании Постановления от 04.04.2019 г. № 180 объявлено о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение №050419/1127919/01)

В соответствии с извещением №050419/1127919/01:

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается в размере ежегодной арендной платы и составляет 71 000 (семьдесят одна тысяча) рублей 00 коп. в год (без учета НДС), согласно отчета об оценке от 02.04.2019 г. № 02/04/19.

Шаг аукциона – 3% от начальной цены предмета аукциона, составляет 2 130 (две тысячи сто тридцать) рублей 50 коп.

Дата и время проведения аукциона: 07.05.2019 г. в 10 часов 00 мин.

Победителем аукциона признаётся участник аукциона, предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Подготовка, организация и проведение аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определены статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Результаты аукциона оформляются протоколом, который составляется в соответствии с требованиями пункта 15 статьи 39.12 Земельного кодекса и содержит:

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 последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

В соответствии с Протоколом заседания комиссии по подведению итогов аукциона от 07.05.2019 г. в открытом аукционе принимали участие ООО «СтройИнвест и К» и ООО «Техностроий».

При проведении открытого аукциона аукционист огласила начальную стоимость земельного участка, которая составляет 71 000 руб. 00 коп. Затем аукционист путем увеличения текущей цены на шаг аукциона в размере 3% от начальной цены предмета аукциона (2 130 руб. 00 копеек) огласила очередную цену земельного участка.

При дальнейшем проведении аукциона, согласно содержанию протокола, а также пояснениям сторон, аукционистом при каждом последующем оглашении цены земельного участка шаг аукциона изменялся и составлял 3% от последней предложенной цены предмета аукциона.

Исходя из данных Протокола заседания комиссии по подведению итогов аукциона от 07.05.2019 г., последний шаг аукциона составил 6 173 руб. 33 коп., что в 2,5 раза превышает шаг аукциона, установленный Извещением №050419/1127919/01.

Согласно Протоколу заседания комиссии по подведению итогов аукциона от 07.05.2019 г. победителем аукциона признан участник под №1 ООО «СтройИнвест и К» с ценой договора 211 951 руб. 08 коп.

В соответствии с пунктом 18 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

При этом изменение шага аукционистом не предусмотрено законодательством.

Вышеизложенное свидетельствует о том, что Организатор торгов, проведя аукцион с шагом аукциона, измененным аукционистом, допустил нарушение пункта 18 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, тем самым нарушим порядок проведения торгов.

В данном случае соблюдение установленного Земельным кодексом Российской Федерации порядка подготовки и организации аукциона предполагает повышение цены именно на установленный шаг аукциона, а увеличение шага аукциона в 2,5 раза противоречит принципу состязательности торгов и содержит признаки нарушения административного правонарушения, предусмотренного частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Таким образом, рассматриваемый довод Заявителя является обоснованным.

На основании вышеизложенного, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Техностройй» (вх. № 2192 от 13.05.2019 г.) обоснованной.
2. Признать действия организатора торгов – Администрации Большеберезниковского муниципального района Республики Мордовия при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка общей площадью 2143 кв.м. с кадастровым номером 13:04:0101001:8251, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Большеберезниковский район, с. Большие Березники, ул. Ульяновская, категория земель: земли населенных пунктов, выразившиеся в проведении аукциона с шагом аукциона, измененным аукционистом, нарушением пункта 18 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.
3. Выдать обязательное для исполнения предписание.

<…>

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.