

РЕШЕНИЕ

054/01/18.1-1886/2022

17 ноября 2022 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

....

рассмотрев посредством ВКС жалобу общества с ограниченной ответственностью «Сибзернотрейд» (далее – ООО «Сибзернотрейд») (вх. № 17050/22 от 27.10.2022 г.) на действия организатора торгов администрации Сузунского района Новосибирской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сроком на 10 лет из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером: <...> площадью 5680344 кв.м, предназначенного для сельскохозяйственного производства, находящегося по адресу: Новосибирская область, Сузунский район, муниципальное образование Маюровский сельсовет (извещение № 22000014890000000027 на сайте <https://torgi.gov.ru/>),

в присутствии представителей ООО «Сибзернотрейд» <...>

в присутствии <...>

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба ООО «Сибзернотрейд» (вх. № 17050/22 от 27.10.2022 г.) на действия организатора торгов администрации Сузунского района Новосибирской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сроком на 10 лет из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером: <...>, площадью 5680344 кв.м, предназначенного для сельскохозяйственного производства, находящегося по адресу: Новосибирская область, Сузунский район, муниципальное образование Маюровский сельсовет (извещение № 22000014890000000027 на сайте <https://torgi.gov.ru/>).

Заявитель сообщает следующее.

Согласно Извещению № 22000014890000000027, опубликованному на официальном сайте www.torgi.gov.ru, выставлялась на торги (лот № 1) продажа права на заключение договора аренды земельного участка сроком на 10 лет из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером: <...>, площадью 5680344 кв.м, предназначенного для сельскохозяйственного производства, находящегося по адресу: Новосибирская область, Сузунский район, муниципальное образование Маюровский сельсовет.

Организатор торгов – администрация Сузунского района Новосибирской области (ИНН 5436311733, ОГРН 1045405430630).

Начальная цена 270 600,00 руб., шаг аукциона 8 000,00 руб., размер

здатка 55 000,00 руб. Срок аренды – 10 лет.

11.10.2022 г. в 10-00 в администрации Сузунского района Новосибирской области проводился аукцион на право заключения договора аренды земельного участка сроком на 10 лет из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером: 54:22:010117:183, площадью 5680344 кв. м, предназначенного для сельскохозяйственного производства, находящегося по адресу: Новосибирская область, Сузунский район, муниципальное образование Маюровский сельсовет.

К аукциону были допущены два участника: № 1 ООО «Сибзернотрейд» в лице директора Крайнянского Михаила Андреевича и № 2 АО «Новоозерское» в лице директора Ефимова Валентина Юрьевича.

В процессе аукциона согласно протоколу от 11.10.2022 в каждом из 214 шагов первым предложение о цене делало ООО «Сибзернотрейд», а АО «Новоозерское» напротив, делало предложение о цене только после поднятия таблички участником аукциона ООО «Сибзернотрейд». На 215-ом шагу ООО «Сибзернотрейд» было принято решение не продолжать участие в аукционе, в связи с высокой ценой арендной платы за земельный участок, в результате чего ценовое предложение ООО «Сибзернотрейд» на 215-ом шагу не предлагалось, и было озвучено решение всем участникам и комиссии. После озвучивания ООО «Сибзернотрейд» решения участник аукциона №2 АО «Новоозерское» также отказался поднимать табличку на 215-ом шагу предложения цены. В результате чего аукцион завершился и по решению комиссии был признан несостоявшимся.

ООО «Сибзернотрейд» предложило комиссии признать ООО «Сибзернотрейд» победителем аукциона в связи с тем, что последнее предложение о цене ООО «Сибзернотрейд» было сделано первым, но комиссия отказалась без объяснения причин.

По мнению ООО «Сибзернотрейд», оснований для признания аукциона несостоявшимся не было. Каждый из участников предложил цену, превышающую начальную цену предложения. То обстоятельство, что ни один из участников не предложил цену, превышающую 214 шаг, не умаляет процедуру торгов, её легитимность, а тем более не может служить основанием для признания их несостоявшимися.

Согласно пункту 1 статьи 447 ГК РФ договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

В соответствии с общим правилом, содержащемся в пункте 5 статьи 447 ГК РФ аукцион и конкурс, в которых участвовал только один участник, признаются несостоявшимися.

Вместе с тем, пункт 5 статьи 447 ГК РФ содержит условие о том, что иные основания признания торгов несостоявшимися устанавливаются законом. Например, согласно части 14 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) в случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку,

соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

Аналогичным образом, согласно пункту 151 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 года № 67, в случае если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя, с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным документацией об аукционе, а также с лицом, признанным единственным участником аукциона, организатор аукциона обязан заключить договор на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в аукционе и документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении аукциона.

Само по себе признание торгов несостоявшимися может быть основанием для заключения договора с единственным участником таких торгов.

Таким образом, в действующем законодательстве отсутствуют иные основания для признания торгов несостоявшимися.

ООО «Сибзернотрейд» считает, что допущенные нарушения в ходе организации аукциона повлияли на результаты торгов, лишили ООО «Сибзернотрейд» победы на аукционе, что повлекло нарушение его прав и законных интересов.

Администрация Сузунского района Новосибирской области представила следующие возражения на доводы жалобы.

Аукцион на аренду земельного участка проводится по правилам, регламентированным Земельным кодексом Российской Федерации, в соответствии с пунктом 19 статьи 39.12 ЗК РФ.

В процессе аукциона, согласно протоколу от 11.10.2022, на 214 шаге таблички по предложению о цене были подняты двумя участниками одновременно. На 215 шаге таблички не поднял ни один из участников аукциона, в результате чего ни один из участников торгов, в соответствии с решением организатора торгов, не был признан победителем.

Для победы на аукционе необходимо предложить наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок по сравнению с другими участниками, в соответствии с пунктом 17 статьи 39.12 ЗК РФ. Участник, предложивший

наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок, выигрывает. Именно с ним заключается договор.

Аукцион был признан несостоявшимся из-за того, что все участники не приняли решение о заключении договора аренды в установленном сторонами размере ежегодной арендной платы. Протокол о признании аукциона несостоявшимся был подписан участниками торгов.

Администрация Сузунского района считает доводы ООО «Сибзернотрейд», указанные в жалобе, необоснованными, основанными на неправильном толковании действующего Гражданского законодательства Российской Федерации, Земельного законодательства Российской Федерации.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

23.08.2022 организатор торгов администрация Сузунского района Новосибирской области на сайтах www.torgi.gov.ru, www.irts-tender.ru разместила извещение № 22000014890000000027 о проведении торгов в форме аукциона с открытой формой подачи предложений о цене на право заключения договора аренды земельного участка сроком на 10 лет из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером: <...>, площадью 5680344 кв.м, предназначенного для сельскохозяйственного производства, находящегося по адресу: Новосибирская область, Сузунский район, муниципальное образование Маюровский сельсовет (лот № 1).

Дата и время начала подачи заявок на участие - 29.08.2022 04:00 (время московское).

Дата и время окончания подачи заявок на участие - 06.10.2022 13:00 (время московское).

Дата и время блокирования задатка - 06.10.2022 13:00 (время московское).

Место приёма заявок и документации - Электронная торговая площадка.

Дата и время рассмотрения заявок на участие (дата определения участников) - 06.10.2022.

Дата и время начала торгов - 11.10.2022 06:00 (время московское).

Администрацией Сузунского района Новосибирской области были опубликованы следующие документы:

- постановление р.п. Сузун Новосибирской области № 722-п от 27.07.2022 г. «О продаже на аукционе права аренды земельного участка».

- проект заявки на участие в аукционе;

- проект договора о задатке;

- проект аренды земельного участка.

Согласно протоколу заседания комиссии по проведению торгов от 06.10.2022 г., на участие в аукционе было подано две заявки:

- 06.09.2022 в 10 час 37 мин заявка ООО «Сибзернотрейд»;

- 06.09.2022 в 15 час 08 мин заявка АО «Новоозерское».

Обе заявки были допущены к участию в аукционе.

Согласно протоколу аукциона от 11.10.2022 г.:

- участниками аукциона являлись ООО «Сибзернотрейд» и АО «Новоозерское».

- предложения участников:

Шаг аукциона	Размер права аренды земельного участка	Участник
Начальная цена	270600	
Шаг 1	278600	№ 1, 2
Шаг 2	286600	№ 1, 2
Шаг 6	318600	№ 1, 2
Шаг 28	494600	№ 1, 2
Шаг 29	502600	№ 1, 2
Шаг 214	1982600	№ 1, 2
Шаг 215	1990600	-
Продажная цена		-

- аукцион не состоялся.

Процедурные вопросы и требования, предъявляемые при подготовке, организации и проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентированы статьями 39.11, 39.12. ЗК РФ.

Согласно п. 12 ст. 39.12 ЗК РФ в случае, если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником аукциона только одного заявителя, аукцион признается несостоявшимся.

Согласно п. 19 ст. 39.12 ЗК РФ в случае, если в аукционе участвовал только один участник или при проведении аукциона не присутствовал ни один из участников аукциона, либо в случае, если после троекратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену предмета аукциона, аукцион признается несостоявшимся.

Таким образом, Земельным кодексом Российской Федерации установлены исчерпывающие основания для признания аукциона несостоявшимся.

Признание администрацией Сузунского района Новосибирской области аукциона несостоявшимся в связи с тем, что на 215 шаге таблички не поднял ни один из участников аукциона, основано на неверном толковании норм права.

Согласно п. 9 ст. 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. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

Согласно п. 16 ст. 39.12 ЗК РФ протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

При этом ни на сайте www.torgi.gov.ru, ни на сайте www.i.rts-tender.ru на момент рассмотрения жалобы протокол заседания комиссии по проведению торгов от 06.10.2022 г. и протокол аукциона от 11.10.2022 г. не опубликованы.

Таким образом, администрацией Сузунского района Новосибирской области был нарушен порядок организации и проведения торгов при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сроком на 10 лет из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером: <...>, площадью 5680344 кв.м, предназначенного для сельскохозяйственного производства, находящегося по адресу: Новосибирская область, Сузунский район, муниципальное образование Маюровский сельсовет (извещение № 22000014890000000027 на сайте <https://torgi.gov.ru/>).

Победителем аукциона признается участник, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок (п. 17 ст. 39.12 ЗК РФ).

Таким образом, применительно к аукциону по продаже земельного участка определение победителя торгов осуществляется посредством состязательности между участниками аукциона, в результате которой и формируется наиболее выгодная для организатора торгов максимальная цена за объект торгов.

При рассмотрении Комиссией Новосибирского УФАС России указанной жалобы сторонами не представлено доказательств, подтверждающих или опровергающих довод о том, что ООО «Сибзернотрейд» все 214 шагов аукциона поднимало табличку первым, как и довод о том, что все 214 шагов и ООО «Сибзернотрейд» и АО «Новоозерское» поднимали таблички одновременно.

Согласно части 2 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» указанный в части 1 данной статьи порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации,

Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве. Следовательно, на аукцион по продаже земельного участка не распространяются правила, утвержденные приказом ФАС России № 67.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «Сибзернотрейд» (вх. № 17050/22 от 27.10.2022 г.) на действия организатора торгов администрации Сузунского района Новосибирской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сроком на 10 лет из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером: <...>, площадью 5680344 кв.м, предназначенного для сельскохозяйственного производства, находящегося по адресу: Новосибирская область, Сузунский район, муниципальное образование Маюровский сельсовет (извещение № 22000014890000000027 на сайте <https://torgi.gov.ru/>) обоснованной.

2. Выдать организатору торгов администрации Сузунского района Новосибирской области предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

3. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу для решения вопроса о привлечении к административной ответственности.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.