

РЕШЕНИЕ № 039/10/18.1-483/2021

Резолютивная часть объявлена 17.05.2021
Калининград

г.

Изготовлено в полном объеме 20.05.2021

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

Заместитель председателя Комиссии:

Н.С. – заместитель руководителя - начальник отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

Члены Комиссии:

А.А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России,

А.Н. – ведущий специалист – эксперт отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России,

с участием представителей:

заявителя - гр. Г: В.Р. (по доверенности); Е.М. (по доверенности);

организатора торгов – Государственного казенного учреждения Калининградской области «Центр обеспечения организации и проведения торгов»: П.П. (по доверенности), А.Л. (по доверенности); Л.Н. (паспорт);

в отсутствие представителей Уполномоченного органа (арендодателя земельных участков) – Агентства по имуществу Калининградской области, ходатайствующих о рассмотрении жалобы в их отсутствие,

рассмотрев в дистанционном режиме посредством плагина «TrueConf» в режиме видеоконференцсвязи жалобу гр. Г. (далее – Заявитель) (вх. № 3181 от 04.05.2021) на действия организатора торгов - Государственного казенного учреждения Калининградской области «Центр обеспечения организации и проведения торгов» (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона № оа-21004-КФХ на право заключения договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности (кадастровый номер: 39:13:040015:93) (лот № 2) (извещение № 160221/5613363/01) (далее – Аукцион), в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области 04.05.2021 поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении открытого аукциона по лоту № 2.

В обоснование своей жалобы Заявитель привел следующие доводы

По мнению Заявителя, в ходе проведения Аукциона по лоту № 2 Организатором торгов были допущены нарушения, которые не позволяют надлежащим образом определить победителя Аукциона. При объявлении очередного шага аукциона в размере 402 678, 90 руб. аукционист объявил карточку участника № 2 и перешел на ускоренную речь, объявив следующий размер арендной платы – 403 630, 11 руб., при этом проигнорировав поднятую карточку участника № 1 (Заявитель). Далее аукционист быстро трижды повторил цену и закрыл торги, объявив победителем участника с карточкой № 2 – ИП Ш.

Также Заявитель указывает, что на многочисленные устные замечания участника с карточкой № 1 аукционист отреагировал репликой, что не разглядел поднятой таблички участника № 1 и торги уже закрыты.

Вышеуказанные действия Организатора торгов, как полагает Заявитель, нарушают положения пункта 17 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Организатором торгов даны следующие пояснения по сути жалобы Заявителя

Организатор торгов считает доводы жалобы Заявителя необоснованными, основанными на неправильном толковании действующего Гражданского законодательства Российской Федерации, Земельного законодательства Российской Федерации, законодательства и не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В ходе проведения Аукциона по лоту № 2 при объявлении аукционистом очередного размера арендной платы (403 630, 11 руб.) никто из участников Аукциона не поднял карточку, ввиду чего, аукционистом был объявлен вышеуказанный размер арендной платы три раза. Далее ввиду отсутствия поднятых карточек участников Аукциона, Аукцион был завершен.

Указанные обстоятельства, как отмечает Организатор торгов, также подтверждаются аудиозаписью Аукциона.

Уполномоченным органом (арендодателем земельных участков) даны следующие пояснения по сути жалобы Заявителя

Уполномоченным органом представлены письменные пояснения, согласно которым организация и проведение аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности возложены на Организатора торгов, ввиду чего Уполномоченный орган просит рассмотреть жалобу Заявителя без участия своих представителей.

Заслушав стороны, проанализировав поступившие материалы, Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Закона о защите конкуренции, установила следующее

16.02.2021 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: torgi.gov.ru (далее - официальный сайт) размещено извещение № 160221/5613363/01 о проведении открытого аукциона № оа-21004-КФХ на право заключения договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Лот № 2 земельный участок: кадастровый номер 39:13:040015:93, площадь 425300 кв. м, адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, район Черняховский, вблизи п. Краснополянское.

Начальная цена предмета аукциона по лоту № 2 (рублей в год) – 31 707,00 руб.

В соответствии с пунктами 1, 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги. Торги проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену.

Согласно пункту 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 пунктом 2 настоящей статьи.

Пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ определено, что решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, 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.

Согласно пункту 10 статьи 39.11 ЗК РФ участниками аукциона, проводимого в случае, предусмотренном пунктом 7 статьи 39.18 настоящего Кодекса, могут являться только граждане или в случае предоставления земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности - граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

В силу пункта 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.

В соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

Согласно подпункту 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона.

Комиссией установлено, что вместе с извещением о проведении Аукциона Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов torgi.gov.ru размещена документация о проведении Аукциона, являющаяся неотъемлемой частью извещения.

Разделом 6 документации о проведении Аукциона установлен следующий порядок проведения аукциона и определения победителя:

«6.1. В день проведения аукциона, указанный в извещении о проведении аукциона, участники аукциона, лица, уполномоченные осуществлять действия от имени участника аукциона должны пройти регистрацию. Регистрация проводится в течение времени, указанного в извещении о проведении аукциона. При регистрации участники аукциона должны иметь при себе и предъявить документ, удостоверяющий личность.

6.2. Участники аукциона, лица, уполномоченные осуществлять действия от имени участника аукциона не прошедшие регистрацию в установленный в извещении о проведении аукциона срок не допускаются к участию в аукционе и считаются не явившимися на аукцион.

6.3. Аукцион ведет аукционист. Аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик земельного участка и начального размера арендной платы, «шага аукциона» и порядка проведения аукциона. «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона и не изменяется в течение всего аукциона.

6.4 В соответствии с пунктом 10 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации, участниками аукциона могут быть только граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

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

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

6.7. При отсутствии участников аукциона, готовых заключить договор аренды в соответствии с названным аукционистом размером арендной платы, аукционист повторяет этот размер арендной платы 3 раза.

6.8. Если после трехкратного объявления очередного размера 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.

6.9. По завершении аукциона аукционист объявляет о продаже права на заключение договора аренды земельного участка, называет размер арендной платы за земельный участок и номер билета победителя аукциона.

6.10. Итоги аукциона подводятся в день его проведения по адресу: город Калининград, Советский проспект, дом 13, кабинет № 507 (5-й этаж).

6.11. Результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет Организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в трех экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, второй остается у Организатора аукциона, а третий направляется в Агентство по имуществу. Протокол о результатах аукциона является основанием для заключения с победителем договора аренды земельного участка».

Пунктом 9 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что 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.

Пунктом 15 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона.

Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок (пункт 17 статьи 39.11 ЗК РФ).

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе № оа-21004-КФХ на право заключения договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности (лот № 2) от 20.04.2021 до окончания приема заявок на участие в Аукционе по лоту № 2 поступили заявки от И.В. (регистрационный номер 21004КФХ005) и ИП Ш. (регистрационный номер 21004КФХ007). Комиссия Организатора торгов, рассмотрев поданные заявителями заявки на участие в Аукционе по лоту № 2, решила допустить к участию в Аукционе и признать участниками Аукциона следующих заявителей: И.В., ИП Ш.

Согласно журналу регистрации участников Аукциона (их представителей) по лоту № 2 регистрацию на участие в Аукционе 23.04.2021 прошли следующие участники: от И.В. - представитель по доверенности В.Р. (номер карточки 1), ИП Ш. - лично Ш. (номер карточки 2).

Проведение аукциона состоялось 23 апреля 2021 года в 11 часов 00 минут по калининградскому времени по адресу: город Калининград, Советский проспект, дом 13, кабинет № 507 (5-й этаж).

В соответствии с протоколом о результатах аукциона № оа-21004-КФХ на право заключения договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности (лот № 2) от 23.04.2021 последнее предложение о размере арендной платы поступило от участника с карточкой № 2 – ИП Ш. и составило 402 678, 90 руб. Предпоследнее предложение о размере арендной платы поступило от участника с карточкой № 1 – И.В. и составило 401 727, 69 руб.

Победителем Аукциона по лоту № 2 признан ИП Ш.

Как пояснили в ходе заседания Комиссии представители Организатора торгов при проведении Аукциона Организатором торгов осуществлялось аудиозапись Аукциона, о чем аукционист перед проведением Аукциона уведомил его участников.

Ознакомившись с представленной Организатором торгов аудиозаписью Аукциона, Комиссия установила, что перед проведением Аукциона аукционистом разъяснен порядок проведения данного аукциона, установленный разделом 6 документации о проведении Аукциона. Также аукционистом разъяснено, что Аукцион завершается, если после троекратного объявления размера арендной платы никто из участников Аукционе не изъявил желание продолжать торги дальше путем поднятия билета с номером участника.

Таким образом, аукцион завершается и победителем признается тот участник, предложение которого было последним.

Аукционистом также озвучено, что в зале ведется аудиозапись настоящего Аукциона.

Проанализировав аудиозапись Аукциона при проведении торгов Комиссия установила, что при объявлении аукционистом очередного размера арендной платы, который составил 403 630, 11 руб., аукционистом оглашено данное предложение о размере арендной платы трижды, ввиду того, что никем из участников Аукциона по лоту № 2 не были подняты билеты с номером участника, торги по лоту № 2 были завершены путем удара молотком. Далее аукционист объявил, что право заключить договор аренды земельного участка по лоту № 2 по цене 403 630, 11 руб. продано участнику Аукциона с билетом № 2 – ИП Ш.

Однако, после удара молотком один из участников Аукциона заявил, что поднимал билет с номером. На данную реплику аукционистом отмечено, что участник билет с номером не поднимал и Аукцион уже завершен.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что после троекратного объявления предложения о размере арендной платы - 403 630, 11 руб., аукционистом сделана пауза и произнесена реплика: «участники аукциона». Далее, после указанной реплики аукциониста Аукцион был завершен.

Таким образом, на основании анализа аудиозаписи Аукциона Комиссией установлено, что вопреки доводам жалобы Заявителя переход на ускоренную речь аукционистом при проведении Аукциона не осуществлялся, напротив, аукционистом было обращено внимание участников на то, что в случае не поднятия участниками билета с номером Аукцион завершится, а также была сделана пауза и произнесена реплика: «участники аукциона».

Следовательно, действия Организатора торгов согласно содержанию аудиозаписи Аукциона соответствовали требованиям раздела 6 «Порядок проведения аукциона, определение победителя» документации о проведении Аукциона.

Согласно содержанию жалобы Заявителя обстоятельства, изложенные в жалобе, могут быть подтверждены материалами видео- и аудиозаписи. Однако, Комиссия отмечает, что Заявителем аудио или видеозапись проведения Аукциона представлены не были.

Представители Организатора торгов в ходе проведения Комиссии пояснили, что видеозапись проведения Аукциона Организатором торгов не осуществлялась, поскольку положениями Земельного кодекса Российской Федерации ведение Организатором торгов видеозаписи не предусмотрено.

Таким образом, на основании анализа аудиозаписи проведения Аукциона сделать однозначный вывод о том, осуществлялось ли поднятие участником Аукциона с номером билета 1 (Заявитель) до объявления аукционистом в третий раз размера арендной платы, не представляется возможным. Каких-либо доказательств, однозначно подтверждающих обоснованности довода жалобы, Заявителем не представлено. Комиссия приходит к выводу о необоснованности жалобы Заявителя.

В ходе заседания Комиссии, а также 14.05.2021 Заявителем заявлено ходатайство (вх. № 3473 от 14.05.2021) об ознакомлении с материалами дела, в том числе с аудиозаписью Аукциона.

Комиссия, рассмотрев ходатайство И.В. (вх. № 3473 от 14.05.2021) об ознакомлении с материалами дела, приняла решения об отказе в его удовлетворении ввиду следующего.

Жалоба гр. Г. (вх. № 3181 от 04.05.2021) на действия организатора торгов рассматривается Комиссией в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции. Положениями статьи 18.1 Закона о защите конкуренции не предусмотрено право лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, в том числе заявителя, знакомиться с материалами рассмотрения жалобы.

Ссылка Заявителя на положения части 3 статьи 43 Закона о защите конкуренции является несостоятельной, поскольку главой 9 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом дел о нарушении антимонопольного законодательства, в том числе права и обязанности лиц, участвующих в деле о нарушении антимонопольного законодательства.

Таким образом, положения главы 9 Закона о защите конкуренции не применимы при рассмотрении антимонопольным органом в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, жалоб на

действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при проведении процедуры торгов и порядка заключения договоров.

В заседании Комиссии представители лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, на вопрос Заместителя председателя Комиссии о достаточности доказательств, представленных в материалы дела, пояснили, что все доказательства, которые они намеревались представить, имеются в распоряжении Комиссии, иных доказательств, ходатайств, в том числе о представлении или истребовании дополнительных доказательств не имеется.

В связи с изложенным, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

РЕШИЛА:

Признать жалобу гр. Г. необоснованной.

Заместитель председателя
Комиссии:

Члены Комиссии:

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.