

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной
службы**

по Забайкальскому краю

ул. Лермонтова, 14, г. Чита,
Забайкальский край, а/я 803, 672000
тел. (3022) 35-18-41, факс (3022) 32-12-31
е-mail: to75@fas.gov.ru

13.04.2022 № 02-05-

На № _____ от _____

Заявитель:

ИП Ден<...>

672012, г.. Чита, Новобу<...>

представитель заявителя по
доверенности

Пля<...>

672012, г. Чита, Новобул<...>9

<...>

Организатор торгов:

**Комитет по управлению имуществом
администрации ГО «Город Чита»**

672000, г. Ч<...>

Третьи лица:

Дени<...>А. – <...>

Конд<...>

<...>mail.ru

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения
объявлена 11 апреля 2022 года,
решение в полном объеме
изготовлено 13 апреля 2024 года

г. Чита

Комиссия Забайкальского УФАС России по рассмотрению жалобы № **075/10/18.1-105/2022** о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии – руководитель управления М.Б. Гойгов;

Члены Комиссии:

А.С.Кле<...>– главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы;

Т.А. Чир<...> - ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы,

при участии:

- представителя Комитета по управлению имуществом Администрации ГО «Город Чита» по доверенности от 18.05.2021 № 6093, Пи<...>

- представителя Комитета по управлению имуществом Администрации ГО «Город Чита» по доверенности от 01.04.2022, б/н, Под<...>

- представителя заявителя представитель заявителя по доверенности № 75 АА 1<...>70 от 18.02.2022, Пляс<...>

- представителя Косто<...>. по доверенности № 75 А<...>2 от 03.03.2022, Ден<...>

рассмотрев жалобу ИП Ден<...>. (далее - заявитель), поданную на действия Комитета по управлению имуществом администрации городского округа «Город Чита» (далее – Комитет, организатор аукциона; местонахождение: 672000, Забайкальский край, город Чита, улица Чайковского, д. 28; ИНН 7536009390), при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности городского округа «Город Чита», с кадастровым номером 75:32<...>4:233, площадью 1 437 кв. м, расположенного по адресу: Забайкальский край, город Чита, Карповский тракт, для размещения объектов капитального строительства придорожного сервиса), в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Забайкальского УФАС России (далее - Управление) поступила жалоба (вх. 2367 от 25.03.2022) ИП Дени<...>. (далее - заявитель) на действия Комитет по управлению имуществом администрации городского округа «Город Чита» (местонахождение: 672000, Забайкальский край, город Чита, улица Чайковского, д. 28; ИНН 7536009390), при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности городского округа «Город Чита», с кадастровым номером 7<...>0504:233, площадью 1 437 кв. м, расположенного по адресу: Забайкальский край, город Чита, Карповский тракт, для размещения объектов капитального строительства придорожного сервиса).

Так, в поступившей жалобе, указано следующее.

Распоряжением администрации городского округа «Город Чита» от 13 января 2021 года №22-р «О подготовке и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» проведен аукцион комитетом по управлению имуществом администрации городского округа «Город Чита» на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности городского округа «Город Чита», с кадастровым номером 75:32:«...» площадью 14,7 кв.м. расположенного по адресу: Забайкальский край, г.Чита, Карповский тракт, для размещения объектов капитального строительства придорожного сервиса

В соответствии с извещением, датой приема заявок на участие в аукционе установлено 27 января 2022 года с 09 часов 00 минут, дата окончания приема заявок на участие в аукционе установлено 09 марта 2022 года в 16 часов 00 минут местного времени.

В соответствии с извещением проведение аукциона назначено на 15 марта 2022 года с 10 часов 00 минут.

ИП Дени<...>. подана заявка на участие в аукционе. Заявка на участие принята, ИП Ден<...>. допущен до участия в аукционе.

Вместе с тем, аукционная документация составлена с нарушением действующего законодательства РФ, в ходе которых ИП Де<...> необоснованно был отстранен к участия в торгах; а также в связи с допущенными существенными нарушениями порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи, и были, допущены иные нарушения правил, установленных законом, в связи с имеющимися недостоверными сведениями, и противоречиями которые вводили в заблуждение и путаницу. Кроме того, в ходе проведения аукциона - организатором аукциона были допущены существенные нарушения при его проведении и унижали человеческое достоинство.

В соответствии с Извещением о проведении аукциона, комитетом по управлению имуществом администрации городского округа «Город Чита» (далее - Комитет), был организован аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 75:3<...>233 (далее - земельный участок).

В соответствии с главой №2 п.2.1. Извещения указано, что предметом аукциона является ПРОДАЖА права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 75<...>04:233 площадью 1437 кв.м расположенного по адресу: Забайкальский край, город Чита, Карповский тракт, для размещения объектов капитального строительства придорожного сервиса.

Вместе с тем, в водной части извещения указано о проведении комитетом аукциона на право заключения договора аренды вышеуказанного земельного участка, что подтверждено и Распоряжением администрации городского округа «Город Чита» от 13 января 2021 года №22-р «О подготовке и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка». Таким образом, предмет аукциона прямо противоречит извещению и распоряжению №22-р от 13 января 2021 года.

В соответствии с п.2.11.1 Извещения, начальный размер ежегодной арендной платы: 265 060 рублей 00 копеек.

В соответствии с п.Г главы 3 извещения, в котором указывается «Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок».

Далее указано, что уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом размер ежегодной арендной платы устанавливается в размере равной начальной цене предмета аукциона.

Таким образом, стоимость арендной платы никаким образом не связана предложенной ценой участника аукциона.

Таким образом, извещение содержит противоречивые, не достоверные сведения, нарушающие права участников аукциона, а также является существенным нарушением порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи.

Вышеуказанное не соответствует п. 108-119 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, утвержденные Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. № 67 «О порядке 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, и перечне видов имущества, отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса.

Кроме того, организатором проведения аукциона допущены следующие нарушения: в соответствии с главой 3 Извещения, следует, что перерыв при проведении аукциона не допускается. Запрещается покидать место проведения аукциона.

Вместе с тем, организатором аукциона допущены действия, унижающие человеческое достоинство действия, выраженные в следующем. ИП Ден<...> был допущен до участия аукционе и зарегистрирован в качестве участника. В ходе проведения аукциона, в связи с естественной надобностью, обращался к организатору аукциона для объявления технического перерыва, чтобы сходить в туалет, на что организатором аукциона было отказано в перерыве. Подобное было со стороны организатора аукциона. неоднократно, в виду боли и не возможностью сдерживаться, ИП Ден<...> был вынужден выйти из помещения, где проходил аукцион.

В последующем ИП Ден<...>. допущен к участию не был, в протоколе результатах аукциона, указан как выбыл из участия в аукционе.

В соответствии с ч.2 ст.21 Конституции РФ Никто не должен подвергаться пыткам, насилию, другому жестокому или унижающему человеческое достоинство обращению или наказанию. Никто не может быть без добровольного согласия подвергнут медицинским, научным или иным опытам.

Отказывая в предоставлении перерыва для пользования туалетом, является ни чем иным как жестокое и унижающее человеческое достоинство обращение со стороны организатора проведения аукциона.

После событий связанных с ИП Де<...>, организатор проведения аукциона и допускал объявление технических перерывов для собственных телефонных переговоров для использования туалета.

Таким образом, участники аукциона были поставлены в такие условия, что их выбытие из аукциона было связано не с отказом от участия в аукционе, а в связи с обращением унижающими человеческое достоинство.

Кроме того, организатором аукциона не допускались перерывы для приема пищи, вместе с тем, когда подошло окончание рабочего времени, организатором аукциона был объявлен перерыв до 16 марта 2022 года.

В соответствии с Извещением, глава 3, следует, что каждую последующую цену аукционист назначает путем увеличения текущей цены на «шаг аукциона». В соответствии с п.2.11.2 Шаг аукциона составляет 7 951 рублей. В свою очередь, 16 марта 2022 года организатором аукциона, допущена отмена данного требования, и участникам было предложено назвать самостоятельно свою цену, из которой организатор выберет наибольшую и того кто предложил наибольшую стоимость объявит победителем. Таким образом, аукцион перешел в разряд открытого конкурса.

На основании изложенного заявитель просит признать аукцион организованный комитетом по управлению имуществом администрации городского округа «Город Чита», предмет аукциона: (продажа) права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности городского округа «Город Чита», с кадастровым номером 75:32:<...>, площадью 1 437 кв.м, расположенного по адресу: Забайкальский край, г.Чита, Карповский тракт, для размещения объектов капитального строительства придорожного сервиса, недействительным.

Рассмотрение жалобы назначено **на 01 апреля 2022 года в 10 часов 30 минут** по адресу: г. Чита, ул. Лермонтова, 14, каб. 1.

Лица, участвующие в жалобе, о времени и месте рассмотрения жалобы извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте рассмотрения жалобы на сайте Забайкальского УФАС России.

К указанной дате заседания Комиссии по рассмотрению жалобы – 01.04.2022, заявитель на рассмотрение не явился, представителей не направил. В материалы дела представлено ходатайство представителя заявителя – Пля<...>. об отложении рассмотрения жалобы, в связи с невозможностью явки на заседание Комиссии.

На основании части 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № ФЗ-135 «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), если при рассмотрении жалобы комиссии антимонопольного органа необходимо получение дополнительной информации, срок принятия решения может быть продлен однократно на срок, установленный частью 14 настоящей статьи.

Рассмотрение жалобы назначено **на 11.04.2022 года в 11 часов 00 минут** по адресу: г. Чита, ул. Лермонтова, 14, каб. 1.

В материалы по рассматриваемой жалобе за время ее рассмотрения, поступили письменные пояснения организатора аукциона (возражения на жалобу), в которых, среди прочего, указано следующее.

В соответствии с Распоряжением администрации городского округа «Город Чита» от 13 января 2021 года № 22-р «О подготовке и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» (далее - Распоряжение от 13 января 2021 года № 22-р), статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации Извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности городского округа «Город Чита», с кадастровым номером 75:3<...>:233, площадью 1437 кв. м, расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, Карповский тракт, для размещения объекте! капитального строительства придорожного сервиса, (далее - Извещение опубликовано в газете «Читинское обозрение» от 26 января 2022 года № 4 (1696) размещено 21 января 2022 года на официальном сайте администрации городской округа «Город Чита» (<http://admin.msuchita.ru>) и 21 января 2022 год; на официальном сайте Российской Федерации (<http://torgi.gov.ru> в Информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (извещен» № 210122/0524765/01).

27 января 2022 года в 09 часов 00 минут по местному времени Комитетов начался прием заявок на участие в аукционе. На дату и время окончания прием заявок для участия в аукционе, на 09 марта 2022 года 16 часов 00, минут по местному времени, поступило 7 (семь) заявок.

В соответствии с Протоколом рассмотрения заявок на участие в аукцион от 10 марта 2022 года все указанные ниже лица, подавшие заявку для участи; в аукционе, допущены к участию в аукционе и признаны участниками аукциона:

1. Пав<...>
2. Индивидуальный предприниматель Суль<...>
3. Шар<...>
4. Индивидуальный предприниматель Ден<...>;
5. Костомаров Виталий Сергеевич;
6. Общество с ограниченной ответственностью<...>оект»;
7. Гом<...>ч.

Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе размещен 11 март; 2022 года на официальном сайте администрации городского округа «Город Чита» (<http://admin.msuchita.ru>) и на официальном сайте Российской Федерации (<http://torgi.gov.ru>) в Информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

15 марта 2022 года на 10 часов 00 минут в Журнале регистрации участников аукциона зарегистрировано 6 (шесть) заявителей. Один заявитель, подавший заявление на участие в аукционе, на аукцион не явился (Гомб<...>).

15 марта -16 марта 2022 года Комитетом проведен аукцион на праве заключения договора аренды вышеуказанного земельного участка.

Победителем аукциона, предложившим наиболее высокую цену предмет аукциона, признан Костомаров Виталий Сергеевич, от имени которого действовал по доверенности от 03 марта 2022 года серии 75АА № 1<...>542 Ден<...>

Протокол о результатах аукциона размещен 17 марта 2022 года на официальном сайте администрации городского округа «Город Чита»(<http://admin.msuchita.ru>) и на официальном сайте Российской Федерации (<http://torgi.gov.ru>) в Информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Согласно подпункту 3 пункта 1, пункту 2 поданных заявок на участие в аукционе (типовая форма заявки приложена к Извещению) все участника аукциона, в том числе ИП Ден<...> (подписала под заявкой собственноручно), обязались соблюдать условия, содержащиеся в Извещении о проведении аукциона, порядок проведения аукциона установленный действующим законодательством, а также полностью безоговорочно принять условия, содержащиеся в Извещении.

С момента опубликования Извещения с 21 января 2022 года до момента завершения аукциона, 16 марта 2022 года в 10 часов 17 минут, а также в период проведения торгов, никто, включая лиц, подавших заявку для участия в аукционе, не обращались письменно либо устно в Комитет для получение разъяснений положений аукционной документации, в том числе по вопросам проведения процедуры аукциона. В Комитет не поступали какие-либо возражение по предмету аукциона и содержанию Извещения. Извещение в полном объеме содержит ссылки на нормы Земельного кодекса Российской Федерации регламентирующие процедуру подготовки и проведения аукциона. Кроме того

приложением к Извещению является проект договора аренды земельного участка, в котором содержатся все необходимые сведения о предмете аукциона.

Информация о предмете аукциона, процедуре проведения аукциона, содержащаяся в Извещении, повторно была доведена аукционистом до участников аукциона до начала проведения торгов, при этом никаких вопросов, в том числе от ИИ Ден<...>., в адрес аукционной комиссии не поступало.

1. Комитет объявил аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности городского округа «Город Чита», с кадастровым номером 75:32<...>:233, площадью 1437 кв. м, расположенного по адресу: Забайкальский край, г.Чита, Карповский тракт, для размещения объектов капитального строительства придорожного сервиса. Предмет аукциона, указанный в пункте 2.1 Извещения (продажа права на

заключение договора аренды земельного участка), не противоречит Извещению и Распоряжению от 13 января 2021 года № 22-р, так как по смыслу это одно и то же.

2. В жалобе не понятно, о каком пункте Г главы 3 Извещения идет речь, в котором указана информация, по мнению заявителя, о цене аукциона.

Согласно Извещению пункт г) главы 3 гласит: «г) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в реестре недобросовестных участников аукциона, ведение которого осуществляет уполномоченный федеральный орган исполнительной власти». Иная информация в пункте г) главы 3 отсутствует.

Начальный размер ежегодной арендной платы по предмету аукциона составляет 262 060 рублей.

Согласно Извещению, пункту 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок, и договор аренды заключается с ним по цене, предложенной им. По начальной цене предмета аукциона договор аренды земельного участка заключается только с единственным принявшим участие участником аукциона. Абзац 42 главы 3 Извещения не противоречит пункту 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и, соответственно, Комитет не ввел в заблуждение лиц, участвующих в аукционе, а также не нарушил их права.

3. Согласно главе 3 Извещения: «Перерыв при проведении аукциона не допускается. Во время всей процедуры торгов участникам запрещается разговаривать, вступать в переговоры между собой, покидать место проведения аукциона и пользоваться телефонной связью».

Данные положения аукционной документации разработаны в соответствии с нормами действующего законодательства, добросовестного поведения участников торгов, а также с учетом того, что начальная цена предмета аукциона определена на основании рыночной оценки.

Аукцион длился 2 (два) дня (15 марта - 16 марта 2022 года). В связи с длительным временным периодом проведения торгов, физической и моральной усталостью, как участников аукциона, так и членов аукционной комиссии,

15 марта 2022 года по решению аукционной комиссии объявлялось 4 перерыва. Каких-либо возражений о перерывах от участников аукциона не поступало. Последний перерыв был объявлен 15 марта 2022 года в 16 часов 59 минут по местному времени. После окончания перерыва аукцион был продолжен

16 марта 2022 года в 10 часов 15 минут по местному времени. Торги были завершены 16 марта 2022 года в 10 часов 17 минут по местному времени. Первый перерыв был объявлен спустя 3 (три) часа после начала непрерывного ведения аукциона. Перерывы по заявлению участников аукциона не объявлялись.

ИП Ден<...> не до начала проведения аукциона, не во время проведения аукциона ни в письменной, ни в устной форме не сообщал аукционной комиссии о наличии у

него каких-либо проблем со здоровьем или самочувствием. Спустя 2 (два) часа после начала аукциона ИП Ден<...> обратился к членам аукционной комиссии с просьбой сделать перерыв в связи с естественной надобностью. Ему было отказано в просьбе в связи с истечением незначительного времени с начала торгов, а после отказа никто из участников аукциона не настаивали на перерыве. Через 3 (три) часа был объявлен первый перерыв. После перерыва ИП Ден<...> продолжил свое участие в аукционе и выбыл из аукциона только на третьем перерыве, объявленном 15 марта 2022 года, по собственному решению путем сдачи членам аукционной комиссии карточки №4.

ИП Ден<...>., зная, что у него проблемы со здоровьем, имел право направить для участия в аукционе своего представителя либо заблаговременно известить об этом Комитет.

15 марта 2022 года в период проведения аукциона из аукциона выбыли также участники под номерами № 1 (Индивидуальный предприниматель Суль<...>), № 3 (Суб<...>а, действующая по доверенности от Па<...>), № 5 (ООО «Граж<...>») путем сдачи членам аукционной комиссии своих карточек. К концу рабочего дня 15 марта 2022 года в аукционе осталось только 2 (два) участника: под № 2 - Ден<...>, действующий по доверенности от Кост<...> № 6 - Конд<...>, действующий по доверенности от Шари<...>

4. Согласно Отчету об оценке рыночной стоимости земельного участка №392-2021, пункту 2.11.1 главы 2 Извещения начальный размер ежегодной арендной платы определен в размере 262 060 рублей.

Шаг аукциона составляет 7 951 рублей.

В соответствии с главой 3 Извещения, информацией, озвученной перед началом проведения аукциона, каждую последующую цену аукционист назначает путем увеличения текущей цены на «шаг аукциона». Учитывая длительный временной период проведения торгов, недобросовестность некоторых участников аукциона, аукционной комиссией было принято решение предложить участникам аукциона назвать свою цену предмета аукциона (кратно шагу аукциона). 15 марта 2022 года участники аукциона поднимали свои карточки в соответствии с шагом аукциона (7 951 рублей). По состоянию на 16 часов 59 минут участником под № 6 заявлена цена (кратно шагу аукциона) в размере 26 725 988 рублей. После чего был объявлен перерыв до 16 марта 2022 года. После перерыва участник под № 2 назвал цену предмета аукциона (кратно шагу аукциона) в размере 36 012 756 рублей, то есть поднял цену предмета аукциона в 137 раз. Размер арендной платы за 1 день составляет 98 665,08 рублей. Участники аукциона целенаправленно затягивали аукцион, поднимали высокую цену. Участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения. В случае, если участник № 2 (Костомаров В.С.) не подпишет договор аренды земельного участка по цене, предложенной им, Комитет обязан обратиться в Управление Федеральной службы по Забайкальскому краю с заявлением о включении Костомарова В.С. в реестр недобросовестных участников аукциона. Костомаров В.С. потеряет задаток, внесенный им для участия в аукционе.

Исходя из вышеизложенного, Комитет считает, что не вводил в заблуждение лиц, участвующих в аукционе, не нарушил их права, не унижал их человеческое

достоинство, а проводил аукцион в соответствии с нормами действующего законодательства.

Извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности городского округа «Город Чита», с кадастровым номером 75:32:03<...>, площадью 1 437 кв. м, расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, Карповский тракт, для размещения объектов капитального строительства придорожного сервиса, (далее - Извещение) размещено 21 января 2022 года.

Протокол рассмотрения заявок размещен 11 марта 2022 года, Протокол о результатах аукциона размещен 17 марта 2022 года на официальном сайте Российской Федерации (<http://torgi.gov.ru>) в Информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ссылка на сайт <https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=57460539&lotId=57460592&prevPageN=4>).

Согласно Извещению, информации, озвученной аукционистом перед началом проведения аукциона, участникам аукциона во время всей процедуры торгов запрещалось покидать место проведения аукциона. Участники под № 1 (Индивидуальный предприниматель Сульж<...> (Суббо<...>, действующая по доверенности от Павл<...>ы), № 5 (ООО «Гр<...>т»), № 4 (Индивидуальный предприниматель Ден<...>) по собственному желанию покинули место проведения аукциона 15 марта 2022 года путем карточек аукционной комиссии.

Аукционная комиссия расценила дан. действия участников, как прекративших свое участие в данном аукционе, в связи с чем, в Протоколе о результатах аукциона указано «выбывшие из участия».

Основанием для проведения аукциона в течение двух дней явилась физическая усталость, как аукционной комиссии, так и самих участников аукциона.

Последний перерыв в аукционе был объявлен 15 марта 2022 года в 16 часов 59 минут по местному времени с устного согласия участников аукциона под № 2 и № 6, каких-либо возражений со стороны участников не поступило. Иные доказательства надлежащего извещения участников аукциона о продолжении (продлении) аукциона отсутствуют. После окончания перерыва аукцион был продолжен 16 марта 2022 года в 10 часов 15 минут по местному времени в прежнем составе.

Также Комиссия Управления отмечает, что в материалы по жалобе поступили письменные пояснения Гом<...> об отсутствии претензий к проведению рассматриваемого аукциона. В том числе, поступили пояснения Кондрата В.В., согласно которым, во время проведения аукциона было три перерыва и нарушения человеческого достоинства указанным лицом не замечено.

Комиссия Забайкальского УФАС России, заслушав доводы и возражения присутствующих сторон, изучив документы, представленные в материалы дела, приходит к следующим выводам.

Согласно ч.1 ст.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).

При этом, согласно ч.1 ст.39.6 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 настоящей статьи.

Порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регулируется статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ).

Более того, проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности осуществляется в порядке, установленном статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 39.11 ЗК РФ 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 (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В соответствии с Распоряжением Комитета № 22 от 20.01.2022, решено утвердить:

- извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды на земельный участок, находящийся в муниципальной собственности ГО «Город Чита», с кадастровым номером 75:32:0<...>33, площадью 1 437 кв. м, расположенного по адресу: Забайкальский край, город Чита, Карповский тракт, для размещения объектов капитального строительства придорожного сервиса»;

- форму заявки на участие в аукционе;

- проект договора аренды земельного участка.

В соответствии с частью 19 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельного участка с кадастровым номером 75:32:0305<...>3 за № 210122/0524765/01 от 21.01.2022 размещено на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru.

Согласно части 20 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Информация об проведении указанного аукциона также размещена на официальном сайте администрации городского округа «Город Чита» (<http://admin.msuchita.ru>).

Согласно данным указанного извещения, аукцион проводится на основании Распоряжения администрации городского округа «Город Чита» от 13 января 2021 года № 22-р «О подготовке и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

1.4. Форма проведения торгов: аукцион, открытый по составу участников и по форме подачи предложений о размере ежегодной арендной платы за земельный участок.

1.5. Дата и время начала приёма заявок на участие в аукционе: 27 января 2022 года в 09 00 часов по местному времени.

1.6. Дата окончания приёма заявок на участие в аукционе: 09 марта 2022 года в 16 00 часов по местному времени.

1.7. Время и место приёма заявок на участие в аукционе, дачи консультаций по вопросам проведения аукциона: по рабочим дням с 09-00 часов до 16-00 часов по местному времени (обеденный перерыв с 13-00 часов до 14-00 часов) по адресу: город Чита, улица Чайковского, д. 28, 2 этаж, кабинет № 39, телефон для справок: (3022) 32-56-42. В период ограничения приёма граждан документы на участие в аукционе просим направлять в комитет по управлению имуществом администрации городского округа «Город Чита» следующими способами: на адрес электронной почты kuj_chitainfo@mail.ru или опустить в ящик для приёма корреспонденции, установленный слева у ворот Комитета.

1.8. Дата, время и место определения участников аукциона: 10 марта 2022 года в 16 00 часов по местному времени по адресу: город Чита, улица Чайковского, д. 28, 2 этаж, кабинет № 39.

1.9. Дата, время и место проведения аукциона: 15 марта 2022 года в 10 00 часов по местному времени по адресу: город Чита, улица Чайковского, д. 28, 1 этаж, кабинет № 13 (актовый зал).

Регистрация участников аукциона производится 15 марта 2022 года с 09-30 часов до 09-57 часов по местному времени по адресу: город Чита, улица Чайковского, д. 28, 1 этаж, кабинет № 13 (актовый зал). Лица, не зарегистрированные для участия в аукционе до указного времени окончания регистрации, не допускаются к участию в аукционе.

В указанную дату, согласно материалам по жалобе, рассматриваемый аукцион состоялся, победителем признан Костомаров В.С. Договор, согласно пояснениям Комитета, по итогам аукциона, на настоящий момент не заключен.

Относительно доводов заявителя, формализованных в рассматриваемой жалобе, Управление отмечает следующее.

1. В соответствии с Извещением о проведении аукциона, комитетом по управлению имуществом администрации городского округа «Город Чита» (далее - Комитет), был организован аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 75:32:0<...>233 (далее - земельный участок).

В соответствии с главой №2 п.2.1. Извещения указано, что предметом аукциона является ПРОДАЖА права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 75:32:0<...>33 площадью 1437 кв.м расположенного по адресу: Забайкальский край, город Чита, Карповский тракт, для размещения объектов капитального строительства придорожного сервиса.

Вместе с тем, в водной части извещения указано о проведении комитетом аукциона на право заключения договора аренды вышеуказанного земельного участка, что подтверждено и Распоряжением администрации городского округа «Город Чита» от 13 января 2021 года №22-р «О подготовке и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка». Таким образом, предмет аукциона прямо противоречит извещению и распоряжению №22-р от 13 января 2021 года.

Комиссия Управления указывает, что согласно пункту 2.1. Извещения, **предметом аукциона является продажа права на заключение договора аренды** земельного участка с кадастровым номером 75:32:0<...>233, площадью 1 437 кв. м, расположенного по адресу: Забайкальский край, город Чита, Карповский тракт, для размещения объектов капитального строительства придорожного сервиса в соответствии с утвержденной Постановлением администрации городского округа «Город Чита» от 21 сентября 2020 года № 378 документацией по внесению изменений в проект планировки и проект межевания для строительства развязки в разных уровнях на пересечении автодороги Улан-Удэ - Забайкальск и автодороги Чита – Смоленка – подъезд к федеральной дороге Чита – Хабаровск (район Каштака ПК 17+00 – ПК 36+05), утвержденный Постановлением администрации городского округа «Город Чита» от 26 октября 2016 года № 1614-р.

Из вводной части Извещения следует, что Комитет по управлению имуществом администрации городского округа «Город Чита» в соответствии со статьями 39.11 - 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации сообщает о **проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности городского округа «Город Чита», с кадастровым номером 75:32:<...>:233, площадью 1 437 кв. м, расположенного по адресу: Забайкальский край, город Чита, Карповский тракт, для размещения объектов капитального строительства придорожного сервиса.**

В Распоряжении Комитета № 22 от 20.01.2022 содержится решение об утверждении извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды на земельный участок.

В обоих случаях в рассматриваемом извещении указано о реализации Комитетом посредством аукциона, права на заключения договора аренды. Далее по тексту извещения указанный предмет согласуется с содержанием извещения. Также, формулировки не противоречат содержанию Распоряжения. Согласно положениям статье 39.11 ЗК РФ, регламентирующей проведение подобного вида аукциона, 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 (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Таким образом, упоминание в водной части извещения предмета аукциона, как продажи права на заключение договора аренды земельного участка, не может быть расценено, как проведение аукциона по продаже земельного участка, поскольку, наличие термина «аренда» во всех рассматриваемых случаях

указывает на форму имущественного договора и не может быть проигнорирована.

Ввиду изложенного данный довод заявителя не находит своего подтверждения.

2. Извещение содержит противоречивые, недостоверные сведения, нарушающие права участников аукциона и является существенным нарушением порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи.

Комиссия отмечает, что из раздела 2 Извещения следует, что **начальный размер ежегодной арендной платы составляет 265 060,00 рублей, шаг аукциона составляет 7 951 рублей.**

При проведении аукциона участникам аукциона выдаются пронумерованные карточки, которые они поднимают после оглашения аукционистом начальной цены и каждой очередной цены в случае, если готовы заключить договор аренды земельного участка с соответствующим размером ежегодной арендной платы.

Каждую последующую цену аукционист назначает путем увеличения текущей цены на «шаг аукциона». После объявления очередной цены аукционист называет номер билета участника аукциона, который первым поднял билет. Затем **аукционист объявляет следующий размер арендной платы в соответствии с «шагом аукциона».**

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

Если после троекратного объявления очередной цены ни один из участников аукциона не поднял билет, аукцион завершается. **Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер билета которого был назван аукционистом последним.**

Результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в 2 (двух) экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

5) сведения **о последнем предложении** о цене предмета аукциона (размере ежегодной арендной платы).

В разделе 3 извещения указано, что уполномоченный орган направляет **победителю аукциона** или единственному принявшему участие в аукционе его участнику **3 (три) экземпляра подписанного проекта договора аренды** земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. **При этом размер ежегодной арендной платы устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона.**

Согласно положениям статьи 39.11 ЗК РФ начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа

рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона (ч.12).

Частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлены сведения, которые в обязательном порядке должны содержаться в извещении о проведении аукциона. К таким сведениям, среди прочего, относятся сведения о начальной цене предмета аукциона, о «шаге аукциона».

По результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы (ч. 16).

Таким образом, данные, содержащиеся в извещении относительно определения размера арендной платы по итогам проведения конкурентной процедуры, не отвечают требованиям части 16 статьи 39.11 ЗК РФ, следовательно, довод заявителя подтвержден.

3. В соответствии с главой 3 извещения, перерыв при проведении аукциона не допускается, запрещается покидать место проведения аукциона. Организатором аукциона объявлен перерыв до 16.03.2022.

Как указано ранее, частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлены сведения, которые в обязательном порядке должны содержаться в извещении о проведении аукциона. К таким сведениям также относятся сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона.

Извещением (разделом 3) установлено, что перерыв при проведении аукциона не допускается. Во время всей процедуры торгов участникам запрещается разговаривать, вступать в переговоры между собой, покидать место проведения аукциона и пользоваться телефонной связью.

При этом, согласно **протоколу о результатах аукциона от 16 марта 2022** года **место, дата и время проведения аукциона: 15 марта 2022 года** в 10 часов 00 мин по местному времени по адресу: Забайкальский край, город Чита, улица Чайковского, 28, 1 этаж, кабинет № 13 (актовый зал). То есть протокол о результатах аукциона датирован следующим за днем проведения, указанным в извещении, что организатором аукциона не оспаривается.

Согласно письменным пояснениям Комитета, в связи с длительным временным периодом проведения торгов было объявлено 4 перерыва, последний перерыв - 15 марта 2022 года в 16 часов 59 мин по местному времени. **После окончания перерыва аукцион продолжен 16 марта 2022 года** в 10 часов 15 мин по местному времени. Торги были завершены 16 марта 2022 года в 10 часов 17 минут по местному времени.

Аукцион длился 2 (два) дня (15 марта - 16 марта 2022 года). В связи с длительным временным периодом проведения торгов, физической и моральной усталостью, как участников аукциона, так и членов аукционной комиссии,

15 марта 2022 года по решению аукционной комиссии объявлялось 4 перерыва. Каких-либо возражений о перерывах от участников аукциона не поступало. Последний перерыв был объявлен 15 марта 2022 года в 16 часов 59 минут по местному времени. **После окончания перерыва аукцион был продолжен.**

16 марта 2022 года в 10 часов 15 минут по местному времени. Торги были завершены 16 марта 2022 года в 10 часов 17 минут по местному времени. Первый перерыв был объявлен спустя 3 (три) часа после начала непрерывного ведения аукциона. Перерывы по заявлению участников аукциона не объявлялись.

Последний перерыв в аукционе был объявлен 15 марта 2022 года в 16 часов 59 минут по местному времени с устного согласия участников аукциона под № 2 и № 6, каких-либо возражений со стороны участников не поступило. Иные доказательства надлежащего извещения участников аукциона о продолжении (продлении) аукциона отсутствуют.

Комиссия Управления отмечает, что положениями ЗК РФ и иными нормативно-правовыми актами не предусмотрено объявление перерыва в аукционе, как и не установлен прямой запрет на объявление такого перерыва.

Однако, в извещении о проведении аукциона указана дата и время проведения аукциона 15 марта 2022 года, а также содержится прямой запрет на объявление перерыва – «перерыв при проведении аукциона не допускается». Информация о том, что проведение Аукциона перенесено на другую дату и время в извещении не указано. Следовательно, избранную организатором аукциона новую дату проведения и объявление о перерыве в устном порядке, нельзя считать надлежащим уведомлением и **должным образом исполнения обязательств Комитетом требования об указании даты, времени и месте проведения Аукциона.**

Следовательно, довод заявителя о наличии нарушения в части объявления перерыва, подтвержден и Комитетом не оспаривается.

4. 16 марта 2022 года организатором аукциона, допущена отмена требования, установленного п.2.11.2 Извещения, и участникам было, предложено назвать самостоятельно свою цену, из которой организатор выберет наибольшую и того кто предложил наибольшую стоимость объявит победителем.

Согласно положениям Извещения Комитета, 2.11.1. Начальный размер ежегодной арендной платы: 265 060,00 рублей. 2.11.2. Шаг аукциона: 7 951 рублей. 2.11.3. Размер задатка для участия в аукционе: 132 530,00 рублей.

Согласно положениям раздела 2 Извещения, при проведении аукциона участникам аукциона выдаются пронумерованные карточки, которые они поднимают **после оглашения аукционистом начальной цены** и каждой очередной цены в случае, если готовы заключить договор аренды земельного участка с соответствующим размером ежегодной арендной платы.

Предложение считается поданным при поднятии карточки на вытянутой руке вверх. Карточка должна быть повернута лицевой стороной **к аукционисту.**

Каждую последующую цену аукционист назначает путем увеличения текущей

цены на «шаг аукциона». После объявления очередной цены аукционист называет номер билета участника аукциона, который первым поднял билет. Затем **аукционист объявляет следующий размер арендной платы в соответствии с «шагом аукциона».**

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

Если после троекратного объявления очередной цены ни один из участников аукциона не поднял билет, аукцион завершается. **Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер билета которого был назван аукционистом последним.**

Фактически, как подтверждено в письменных пояснениях Комитетом, после перерыва участник под № 2 назвал цену предмета аукциона (кратно шагу аукциона) в размере 36 012 756 рублей, то есть поднял цену предмета аукциона в 137 раз. Размер арендной платы за 1 день составляет 98 665,08 рублей. Участники аукциона целенаправленно затягивали аукцион, поднимали высокую цену.

Таким образом, в рассматриваемом случае Комитет, при завершении аукциона, осуществил передачу своих полномочий по назначению аукционистом текущей цены аукциона участнику под №2. Кроме того, цена, согласно положениям извещения должна быть увеличена на «шаг аукциона», однако фактически участникам аукциона Комитетом предоставлено право пренебречь обязанностью последовательного увеличения цены взамен на предоставленное право поднимать цену лота в произвольном порядке на любую сумму.

Ввиду изложенного, Комитетом нарушены положения раздела два Извещения, что соотносится с доводом заявителя.

Перечисленные нарушение порядка проведения Комитетом рассматриваемого аукциона, не соблюдение порядка информированности заинтересованных лиц о продлении сроков его проведения, свидетельствуют о нарушении Комитетом частей 16, 18, 21 статьи 39.11 ЗК РФ, а также разделов 2,3 положений Извещения.

На основании изложенного, руководствуясь пунктами 17, 20 статьи 18.1, пунктом 1 статьи 23 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ИП Ден<...>. (далее - заявитель), поданную на действия Комитета по управлению имуществом администрации городского округа «Город Чита» (далее – Комитет, организатор аукциона; местонахождение: 672000, Забайкальский край, город Чита, улица <...>ИНН 7536009390), при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности городского округа «Город Чита», с кадастровым номером 75:32:030504:233, площадью 1 437 кв. м, расположенного по адресу: Забайкальский край, город Чита, Карповский тракт, для размещения объектов капитального строительства придорожного сервиса), частично обоснованной.

2. Организатора аукциона - Комитет по управлению имуществом администрации городского округа «Город Чита» (ИНН 7536009390) признать нарушившим требования частей 16, 18, 21 статьи 39.11 ЗК РФ, а также разделов 2,3 положений Извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности городского округа «Город Чита», для размещения объектов капитального строительства придорожного сервиса

3. Выдать предписание об устранении допущенных нарушений посредством отмены аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности городского округа «Город Чита», с кадастровым номером 75:32:030504:233, площадью 1 437 кв. м, расположенного по адресу: Забайкальский край, город Чита, Карповский тракт, для размещения объектов капитального строительства придорожного сервиса).

4. Передать материалы должностному лицу Забайкальского УФАС России для привлечения виновных лиц к административной ответственности.

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.