

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

О НАЗНАЧЕНИИ ДЕЛА № 055/01/17-567/2022 О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА К РАССМОТРЕНИЮ

12.07.2022

г. Омск

Заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области, рассмотрев материалы дела о нарушении антимонопольного законодательства № 055/01/17-567/2022,

УСТАНОВИЛА:

В Омское УФАС России поступило заявление <...> (далее также Заявитель) на неправомерные действия Администрации Хорошковского сельского поселения Павлоградского муниципального района Омской области (далее – Администрация, Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:21:140503:598 (лот № 2).

Из заявления <...> следует, что последний являлся участником аукциона, проведенного Администрацией. При проведении оспариваемого аукциона Организатором торгов было отдано необоснованное предпочтение участнику, с которым Администрация намерена была заключить договор. Как указывает Заявитель, Организатор торгов поднял цену всего на «шаг», хотя Заявитель, как участник торгов, намерен был торговаться и далее, повышая цену аренды, однако времени для выдвижения цены ему предоставлено не было. Таким образом, <...> просит принять меры к восстановлению его нарушенных прав как участника торгов.

При рассмотрении указанных в заявлении обстоятельств Омским УФАС России установлено следующее.

В силу части 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности регулируется главой V.1 ЗК РФ. Порядок

предоставления земельных участков установлен в статьях 39.11 – 39.13 ЗК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Согласно части 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (часть 19 статьи 39.11 ЗК РФ).

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

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

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

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

Установлено, что Администрацией издано постановление от 14.04.2022 № 29-

п «О проведении аукциона», в том числе по лоту № 2: право на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 55:21:140503:598, площадью 1000003 кв.м. Вид разрешенного использования: сельскохозяйственное использование. Местоположение: Омская область, Павлоградский район, Хорошковское сельское поселение, севернее д. Глинкино. Вид приобретаемого права: аренда на 5 лет. Указанным постановлением также утверждена аукционная документация, включающая в себя: сообщение о проведении аукциона, форму заявки на участие в аукционе, проект соглашения о задатке, проект договора аренды земельного участка вместе с актами приема-передачи.

21.04.2022 на официальном сайте Администрацией размещено извещение № 210422/13824942/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по вышеуказанному лоту № 2 (далее – аукцион, торги).

Извещение о проведении аукциона также было размещено в газете «Ваша звезда» № 15 (10512) от 22.04.2022.

Из пунктов 1.1, 2.1 документации о проведении аукциона следует, что по лоту № 2 начальный размер арендной платы за земельный участок составляет 180 000 рублей без учета НДС в год. «Шаг аукциона» (2 % от начальной стоимости) – 3 600 рублей.

Заявки на участие в аукционе принимались с 25.04.2022 по 24.05.2022. Признание претендентов участниками аукциона (определение участников аукциона) назначено на 24.05.2022. Дата проведения аукциона – 26.05.2022 в 11:00 ч.

В соответствии с журналом приема заявок на участие в торгах, протоколом № 1 приема заявок от 24.05.2022 на участие в аукционе по лоту № 2 поступило 5 заявок: ЗАО «Яснополянское», <...>, ИП Главы КФХ <...>, ИП <...>, ИП Главы КФХ <...>, по результатам рассмотрения которых все участники допущены к участию в аукционе и признаны его участниками.

Пунктом 2.5 документации о проведении аукциона (приложение к постановлению Администрации от 14.04.2022 № 29-п) установлен порядок проведения аукциона.

Так, аукцион проводится аукционной комиссией по адресу: Павлоградский район, с. Хорошки, ул. 20 лет Победы, д.6, здание Администрации Хорошковского сельского поселения – 26.05.2022 в 11:00 часов.

Перед открытием аукциона производится регистрация лиц, допущенных к участию в аукционе. При этом производится проверка личности и полномочий являющихся лиц.

Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший максимальный размер арендной платы за земельный участок за один год.

Аукционной комиссией перед началом проведения аукциона оглашается решение о признании претендентов участниками аукциона или об отказе в допуске претендентов к участию в аукционе.

Аукцион ведет председатель аукционной комиссии Администрации муниципального района.

Участникам аукциона выдаются пронумерованные билеты участника аукциона (далее – билеты), которые они поднимают после оглашения начального размера арендной платы за земельный участок и каждой очередной цены в случае, если готовы заключить договор аренды в соответствии с этим размером арендной платы за земельный участок.

Каждый последующий размер арендной платы назначается путем увеличения размера арендной платы на «шаг аукциона». После объявления очередного размера арендной платы называется номер билета участника аукциона, который первым поднял билет, и указывает на этого участника аукциона. Затем объявляется следующая цена в соответствии с «шагом аукциона».

При отсутствии участников аукциона, готовых заключить договор аренды в соответствии с названным размером арендной платы за земельный участок, повторяют эту цену 3 раза.

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

По завершении аукциона объявляется продажа права на заключение договора аренды земельного участка, называется размер арендной платы и номер билета победителя аукциона.

Подведение итогов аукциона и объявление о принятом решении производится аукционной комиссией в месте и в день проведения аукциона. О принятом решении аукционная комиссия письменно извещает всех участников аукциона в 5-дневный срок.

Согласно журналу регистрации участников аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка зарегистрированы следующие участники: ЗАО «Яснополянское» в лице директора <...> (26.05.2022 в 10:40 ч.), ИП Глава КФХ <...> (26.05.2022 в 10:20 ч.), ИП <...> (26.05.2022 в 10:43 ч.), ИП Главы КФХ <...> (26.05.2022 в 10:50 ч.).

Омское УФАС России, проанализировав представленную Администрацией аудиозапись процедуры оспариваемого аукциона, установило, что аукцион

осуществлялся в следующем порядке.

Аукционистом объявлена информация о дате и времени проведения аукциона, предмете аукциона, о поступивших заявках и участниках, присутствующих при проведении аукциона, о начальном размере арендной платы и «шаге аукциона», о порядке проведения аукциона. Далее аукционистом объявлено следующее: «Приступаем к торгам, прошу вносить свои предложения. Шаг номер один – цифра один». Затем лицо, присутствующее на аукционе, при этом не являющееся аукционистом, добавило комментарий: «Ну всё торги состоялись». Далее аукционист объявил: «Предложений больше нет. Аукцион выиграло ЗАО «Яснополянское» в лице генерального директора <...>. Цена 183 600 рублей в год».

В протоколе № 2 о результатах аукциона от 26.05.2022 указано, что в соответствии с пунктом 17 статьи 39.11 ЗК РФ, пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ рекомендовать Администрации заключить договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с участником аукциона, который предложил наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок (последнее предложение о цене предмета аукциона). Лот № 2 – ЗАО «Яснополянское», размер ежегодной арендной платы за предоставленный участок составляет (без учета НДС) 183 600 рублей. Поступило одно предложение о цене предмета аукциона участником № 1 – ЗАО «Яснополянское» и составило 183 600 рублей. Все решения членами комиссии приняты единогласно.

По результатам аукциона между Администрацией и ЗАО «Яснополянское» заключен договор № АЗ-5/2022 аренды земельного участка от 06.06.2022.

Как было указано ранее, в силу части 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона определяет порядок проведения аукциона. Порядок проведения аукциона был установлен в пункте 2.5 документации о проведении аукциона (приложение к постановлению Администрации от 14.04.2022 № 29-п).

Исходя из установленного Администрацией порядка проведения аукциона, аукционист оглашает начальный размер арендной платы за земельный участок и каждый последующий размер арендной платы, назначаемый путем увеличения размера арендной платы на «шаг аукциона». После объявления очередного размера арендной платы называется номер билета участника аукциона, который первым поднял билет, и указывает на этого участника аукциона. Затем объявляется следующая цена в соответствии с «шагом аукциона». При отсутствии участников аукциона, готовых заключить договор аренды в соответствии с названным размером арендной платы за земельный участок, повторяют эту цену 3 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 последним.

В рассматриваемом случае аукционист не огласил ни начальный размер

арендной платы, ни размер арендной платы, увеличенный на «шаг аукциона». Как следует из представленной аудиозаписи, одним из участников был поднят билет, в связи с чем, аукционист должен был объявить следующую цену в соответствии с «шагом аукциона». Лишь при отсутствии участников аукциона, готовых заключить договор в соответствии с названным размером арендной платы, и после трехкратного объявления аукционистом цены, аукцион мог быть завершен. Вместе с тем, аукцион завершился после того, как одним из участников (ЗАО «Яснополянское») было сделано единственное предложение о цене. В соответствии с установленным порядком аукцион должен был быть продолжен.

Таким образом, в нарушение части 18 статьи 39.11 ЗК РФ, пункта 2.5 документации о проведении аукциона (приложение к постановлению Администрации от 14.04.2022 № 29-п) аукцион был неправомерно завершен, соответственно, Организатором торгов неправомерно был определен победитель торгов.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе нарушению порядка определения победителя торгов.

Указанными действиями Организатор торгов лишил возможности участников аукциона, в том числе Заявителя, продолжить участие в аукционе и сделать предложение о цене договора, соответственно, лишил возможности быть признанным победителем торгов, поскольку аукцион неправомерно был завершен после первого предложения о цене договора, поступившего от ЗАО «Яснополянское», впоследствии признанного победителем аукциона, в связи с чем, в действиях Организатора торгов усматриваются признаки нарушения пункта 3 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного издан приказ Омского УФАС России от 08.07.2022 № 131 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Администрацией пункта 3 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции

ОПРЕДЕЛИЛА:

1. Назначить дело № 055/01/17-657/2022 к рассмотрению **на 25.07.2022 в 10:30 часов** по адресу: 644010, город Омск, проспект К. Маркса, дом 12 А, кабинет 203.
2. Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве:

- заявителя: ИП Глава КФХ <...> (ИНН 552900003148, ОГРНИП 304552921600028);
- ответчика: Администрация Хорошковского сельского поселения Павлоградского муниципального района Омской области (ИНН 5529004679, ОГРН 1055515026621, юридический адрес: 646765, Омская область, Павлоградский район, село Хорошки, улица 20 лет Победы, дом 6);
- заинтересованное лицо: ЗАО «Яснополянское» (ИНН 5529001999, ОГРН 1025501931872, юридический адрес: 646765, Омская область, Павлоградский район, село Хорошки, улица 20 лет Победы, дом 7);
- лиц, располагающих сведениями о рассматриваемых комиссией обстоятельствах: ИП <...> (ИНН 552804154225, ОГРНИП 304552825300014), ИП Глава КФХ <...> (ИНН 552900023296, ОГРНИП 304552921600017).

3. Ответчику, заинтересованному лицу представить на заседание Комиссии – **25.07.2022** письменные мотивированные пояснения относительно фактов, изложенных в определении о назначении дела № 055/01/17-567/2022 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению.

4. Лицам, располагающим сведениями о рассматриваемых комиссией обстоятельствах, представить на заседание Комиссии – **25.07.2022** представить письменные пояснения по следующим вопросам:

- считаете ли Вы, что Администрацией была нарушена определенная в пункте 2.5 документации о проведении аукциона (приложение к постановлению Администрации от 14.04.2022 № 29-п) процедура проведения аукциона?
- имели ли Вы намерение подавать свои ценовые предложения и далее, повышая цену аренды, в случае, если бы процедура проведения аукциона была продолжена Организаторам торгов?

Заместитель руководителя управления,

председатель Комиссии

<...>