

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы

"..."

Дело № 021/10/18.1-1023/2021 г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 08 октября 2021 года

Решение изготовлено в полном объеме 13 октября 2021 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по контролю в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 02.08.2021 №87 в составе:

"..."

в присутствии представителей от:

организатора торгов – Администрации Красноармейского района Чувашской Республики – "...",

заявителя – "...",

рассмотрев жалобу "..." на действия организатора торгов - Администрации Красноармейского района Чувашской Республики при проведении аукциона на право заключения аренды земельных участков в соответствии с аукционной документацией изв. № 200821/1313102/01, в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 05.10.2021 г. обратился "..." с жалобой на действия организатора торгов - Администрации Красноармейского района Чувашской Республики при проведении аукциона по аренде земельного участка с кадастровым номером 21:14:090901:1096 изв. №

200821/1313102/01.

Из жалобы заявителя следует, что организатором торгов нарушен порядок проведения торгов, поскольку участники аукциона под номером 1 и 3 пропустили одну ставку повышения цены, после чего члены комиссии аукциона запретили принимать участие в торгах.

На основании изложенного, Заявитель просит признать жалобу обоснованной и выдать организатору торгов предписание об отмене торгов.

Представители организатора торгов с доводом жалобы не согласилась, по основаниям, изложенным в письменных пояснениях, просили признать жалобу необоснованной.

Изучив представленные документы, Комиссией установлено следующее.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства регламентирован статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (далее в настоящей статье - заявитель).

Частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции определено, что в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование

действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения.

Чувашским УФАС России жалоба Заявителя признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению по существу.

На основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции размещена информация о поступлении указанной жалобы и о приостановлении заключения договоров по результатам торгов на официальном сайте Чувашского УФАС России <https://chuvashia.fas.gov.ru/>.

Основополагающим законом при проведении рассматриваемого аукциона является Земельный кодекс Российской Федерации (далее по тексту - ЗК РФ).

Согласно части 2 статьи 15 ЗК РФ граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

Согласно статьям 39.3, 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

Порядок и процедура проведения торгов по продаже и аренде земельных участков регламентируется статьей 39.12 Земельного кодекса РФ.

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.

20.08.2021 г. в организатором торгов – Администрацией Красноармейского района Чувашской Республики на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> размещено извещение № 200821/1313102/01 о проведении аукциона на право заключения аренды земельных участков.

Дата и время начала приема заявок: 23.08.2021 09:00.

Дата и время окончания приема заявок: 21.09.2021 15:00.

Дата и время проведения аукциона: 27.09.2021 10:00.

Место проведения аукциона: 429620, Чувашская Республика, Красноармейский район, с. Красноармейское, ул. Ленина, д. 35, зал заседаний.

Пунктом 3 части 1 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" предусмотрено, что к вопросам местного значения сельского поселения относится владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности поселения.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земельных участков, предоставленных из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями, в силу пунктов 6 и 7 статьи 27 ЗК РФ, регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее - Закон № 101-ФЗ).

В соответствии с частью 1 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

Абзацем 1 пункта 5.1. статьи 10 Закона № 101-ФЗ установлено специальное правило, в соответствии с которым, земельный участок,

находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, передается использующим такой земельный участок сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в собственность или аренду без проведения торгов в случае, если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство обратились в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды такого земельного участка в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок. При этом цена такого земельного участка устанавливается в размере не более 15 процентов его кадастровой стоимости, а арендная плата - в размере 0,3 процента его кадастровой стоимости.

Преимущественным правом на заключение договора аренды или договора купли-продажи земельного участка, выделенного в счет земельных долей, обладают организации или крестьянское (фермерское) хозяйство, которые используют данный земельный участок.

Орган местного самоуправления муниципального образования, в собственности которого находится земельный участок, выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, не позднее чем в течение двух недель со дня возникновения права муниципальной собственности на такой земельный участок обязан опубликовать в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и разместить на своем официальном сайте в сети "Интернет" (при его наличии) информацию о возможности приобретения такого земельного участка на условиях, предусмотренных настоящим пунктом. Указанная информация размещается также на информационных щитах, расположенных на территории данного муниципального образования (абз. 2 п. 5.1. ст. 10 Закона № 101-ФЗ).

Установлено, что организатор торгов опубликовал информацию о проведении торгов на сайте Администрации Красноармейского района Чувашской Республики (http://krarm.cap.ru/action/activity/land_and_estate/torgi/aukciony/2021-god).

По доводу заявителя о том, что организатор торгов нарушил требования по процедуре проведения торгов, установленный статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, Комиссия установила следующее.

Проведение аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регламентировано статьей 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с [пунктом 18 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Согласно [подпункту 3 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона.

Комиссией установлено, что разделом 3 извещением о проведении Аукциона Организатором определен следующий порядок проведения аукциона и определения победителя:

«Регистрация участников аукциона проводится в день проведения аукциона в течение 1 (одного) часа до начала аукциона.

Аукцион проводится организатором аукциона в присутствии членов Комиссии, участников аукциона (их представителей) 27 сентября 2021 года, начало в 10 часов 00 минут.

Аукцион начинается с оглашения наименования, основных характеристик земельного участка и начальной цены права на заключение договора аренды, «шага аукциона» и порядка проведения аукциона. Участникам аукциона выдаются пронумерованные билеты, которые они поднимают после оглашения начальной цены и каждой очередной цены в случае, если готовы заключить договор аренды в соответствии с этой ценой. 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, и указывает на этого участника аукциона. Затем аукционист объявляет следующую цену права на заключение договора аренды в соответствии с «шагом аукциона». В ходе аукциона участники аукциона могут заявить с голоса свою цену права на заключение договора аренды, кратную «шагу аукциона», одновременно с поднятием билета. При отсутствии участников аукциона, готовых заключить договор аренды в соответствии

с названной аукционистом ценой, аукционист повторяет эту цену три раза. Если после троекратного объявления очередной цены ни один из участников аукциона не поднял билет, аукцион завершается.

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

По завершении аукциона аукционист объявляет о продаже права на заключение договора аренды, называет цену проданного права на заключение договора аренды и номер билета победителя аукциона.

Результаты аукциона оформляются протоколом, который составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона.»

Комиссия Чувашского УФАС России проанализировав порядок проведения аукциона, приходит к выводу, что Организатор торгов в извещении об Аукционе не предусматривал, что в случае, если участник не поднял карточку, то его не допускают к дальнейшему участию в торгах.

Таким образом, Организатор торгов неправомерно запретил принимать участие в дальнейшей процедуре торгов участникам – "...", тем самым нарушив требования пункта 18 и 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Вышеуказанные действия, содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

Кроме того, согласно [п. 3 ч. 15 ст. 39.12](#) ЗК РФ 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. В протоколе указываются, в том числе, сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона. Согласно [п. 4 ч. 15 ст. 39.12](#) ЗК РФ в протоколе указываются, в том числе, наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Как установлено Комиссией по итогам проведенного аукциона, составлен протокол N 2 от 27.09.2021 об итогах аукциона, из которого следует: "победителем аукциона признать ЗАО СЗ «ТУС»,

предложившего наивысшую цену аренды земельного участка в сумме 507000 (пятьсот семь тысяч) рублей 00 копеек.

В нарушении пп. 3, пп. 4 п. 15 ст. 39.12 ЗК РФ, вышеуказанный протокол не содержит сведений о предпоследнем предложении о цене предмета аукциона, об участнике аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Вышеуказанные действия, содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Подпунктом а) пункта 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции установлено, что Антимонопольный орган выдает организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещении о проведении торгов, об аннулировании торгов.

На основании вышеизложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 и пункта 3.1. части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции Комиссия Чувашского УФАС России,

решила:

1. . Признать жалобу "... " (вх. № 10284-ЭП/21 от 04.10.2021) на действия организатора торгов - Администрации Красноармейского района Чувашской Республики при проведении аукциона по аренде земельного участка с кадастровым номером 21:14:090901:1096 в

соответствии с аукционной документацией изв. 200821/1313102/01 обоснованной.

2. . Выдать Организатору торгов - Администрации Красноармейского района Чувашской Республики обязательное к исполнению предписание об устранении выявленных нарушений.
3. . Передать материалы жалобы должностному лицу Чувашского УФАС России уполномоченному на принятие решения о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель Комиссии

"..."

Члены Комиссии

"..."

Примечание: решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

2021-8216