

Решение № 05-04.1/113-17

о признании жалобы обоснованной

15.12.2017

г. Омск

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

<...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...> – начальника отдела контроля органов власти, заместителя председателя Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу <...> (далее – <...>, Заявитель) на действия Администрации Омского муниципального района Омской области (далее – Администрация, Организатор торгов, Ответчик) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 55:20:140101:7817 (извещение о проведении торгов № 030817/0146452/04 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – аукцион, торги),

в отсутствие <...>, надлежащим образом извещенной о месте и времени рассмотрения жалобы по существу,

при участии представителей Администрации – <...> (доверенность от 15.12.2017 № 9, личность удостоверена паспортом), <...> (доверенность от 15.12.2017 № 19, служебное удостоверение № 449),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. от 07.12.2017 № 9884), который полагает, что Организатором торгов при проведении аукциона были допущены нарушения процедуры проведения торгов, а также положения Закона о защите конкуренции.

Заявитель указывает, что согласно подпунктам 3-5 пункта 15 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и пункту 15 Положения об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.08.2002 № 585, аукционист называет номер карточки участника аукциона, который первым заявил начальную или последующую цену, указывает на этого участника и объявляет заявленную цену как цену продажи. При отсутствии предложений со стороны иных участников аукциона аукционист

повторяет эту цену 3 раза. Если до третьего повторения заявленной цены ни один из участников аукциона не поднял карточку и не заявил последующую цену, аукцион завершается.

При проведении аукциона в ходе аукционного торга при размере ежегодной арендной платы в сумме 18 715 рублей <...> оказалась единственным участником аукциона, желавшей приобрести земельный участок, второй участник аукциона не поднимала карточку участника аукциона.

В соответствии с вышеуказанными положениями порядка проведения аукциона, аукционист обязана была повторить цену – 18 715 рубля – 3 раза.

Однако, аукционист продолжала в нарушение указанного порядка повышать цену ежегодной арендной платы. Введенная в заблуждение <...> продолжала поднимать карточку, настаивая на заключении договора аренды, а вторая участница торгов стала претендовать на заключение договора на шестой раз после указанной цены.

Таким образом, Заявитель считает, что <...> является победителем аукциона при ежегодной арендной платы в размере 18 715 рублей, так как после этой цены, <...> более трёх раз поднимала карточку одна.

Также Заявитель указывает, что согласно статье 447 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьям 15 и 17 Закона о защите конкуренции, письму ФАС России от 11.01.2016 № ИА/90/16 «О применении законодательства Российской Федерации, регулирующего земельные отношения» торги представляют собой особый способ заключения договора, при котором договор заключается с лицом, предложившим наиболее высокую цену или лучшие условия исполнения договора. При этом, процедура проведения торгов должна быть основана на состязательности участников аукциона, т.е. с соблюдением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Заявитель считает, что в рассматриваемом случае, когда второй участник не поднимал свою карточку, то на лицо отсутствие конкуренции. Аукционист обязан был обсуждать ту цену, на которой остановилась <...>, претендующая на заключение договора. Однако, аукционист необоснованно продолжал поднимать цену договора, что привело к неправильному определению цены договора аренды.

Кроме того, в нарушение порядка проведения аукциона, на 20-ой минуте проведения аукциона аукционист пропустила «шаг аукциона», а именно: с цены ежегодной арендной платы – 50 629 рублей на сумму – 64 813 рублей, что категорически недопустимо и является нарушением порядка проведения аукциона (указанное нарушение подтверждается стенограммой проведения аукциона).

На основании изложенного, в связи с указанными нарушениями порядка проведения аукциона: после цены арендной платы в сумме 18 715 рублей и неправильным определением победителя аукциона, <...> просит признать размер арендной платы, определенной Организатором торгов в сумме 401 092 рубля, недействительным и обязать заключить договор аренды с <...> при цене ежегодной арендной платы в размере 18 715 рублей или признать результаты аукциона недействительными.

К жалобе <...> приложены копии следующих документов:

- протокола № 2 от 06.09.2017;
- выписки из стенограммы аукциона.

Администрацией представлены пояснения относительно фактов, изложенных в жалобе Заявителя, а также надлежащим образом заверенные копии запрашиваемых документов.

На заседании Комиссии 15.12.2017 представитель Администрации с доводами жалобы <...> не согласился и пояснил следующее.

В соответствии со статьей 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 (далее – официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

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.

Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- об организаторе аукциона;
- об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства);
- о начальной цене предмета аукциона;
- о «шаге аукциона»;
- о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

– о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

– о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 ЗК РФ;

– о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Согласно пункту 15 статьи 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: 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона; 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка; 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона; 4) 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; 5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

В силу пункта 17 статьи 39.12 ЗК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Положение об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе и Положение об организации продажи находящихся в государственной или муниципальной собственности акций акционерных обществ на специализированном аукционе, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 12.08.2002 № 585, не применяются при проведении аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Порядок проведения аукциона был установлен Администрацией (организатор аукциона), участники аукциона ознакомлены с порядком в соответствии с требованием действующего законодательства.

<...> признана победителем аукциона по цене 400 796 рублей 50 копеек, однако, от подписания договора аренды № АЗ-773 от 19.09.2017 отказалась.

При проведении аукциона, по мнению представителя Ответчика, положения Закона о защите конкуренции не нарушены, действия Администрации не привели и не могли привести к

ограничению или устранению конкуренции.

Требования <...> о признании размера арендной платы, определенной по результатам проведения аукциона, и заключении с ней договора аренды по цене ежегодной арендной платы в сумме 18 715 рублей незаконны, основания для признания результатов аукциона недействительными отсутствуют.

Дополнительно представитель Ответчика сообщил, что <...> ранее обращалась с аналогичными требованиями в Омский районный суд Омской области (дело № 2-2271/2017), однако, иск был оставлен без рассмотрения в связи неявкой истца. В подтверждение на заседании Комиссии 15.12.2017 представителем Ответчика в материалы дела № 05-04.1/113-17 были представлены копии определения Омского районного суда Омской области, судебных повесток по гражданскому делу № 2-2271/2017.

3. Из представленных материалов и информации, размещенной на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», Комиссией установлено, что 03.08.2017 на официальном сайте Администрацией размещено извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 55:20:140101:7817 (извещение № 030817/0146452/04).

Согласно документации о проведении аукциона предметом аукциона являлся – земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 55:20:140101:7817, площадью 1470 кв. м, местоположение которого: Омская область, Омский район, п. Новоомский, ул. Рошинская, из категории земель населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства.

Прием заявок на участие в аукционе осуществлялся Организатором торгов с 03.08.2017 по 01.09.2017. Дата определения участников аукциона – 04.09.2017.

Начальный размер ежегодной арендной платы – 9 850 рублей в год.

«Шаг аукциона» установлен в размере 3% от начальной цены размера ежегодной арендной платы, что составляет 295 рублей 50 копеек.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе № 1 от 04.09.2017 всего на участие в торгах было подано 2 заявки: <...> (участник № 1), <...> (участник № 2). Все претенденты на участие в торгах признаны участниками аукциона.

Проведение аукциона назначено на 06.09.2017.

Хронология проведения аукциона представлена в таблице № 1.

Таблица № 1

Хронология проведения аукциона

№ п/п	Шаг аукциона, руб.	Размер ежегодной арендной платы, руб.	Номер карточки участника
1	2	3	4
	Начальный размер	9 850	0

1.	ежегодной арендной платы	9 850,0	2
2.	295,5	10 145,5	2
3.	295,5	10 441,0	1
...
28.	295,5	17 828,5	2
29.	295,5	18 124,0	1
30.	295,5	18 419,5	1
31.	295,5	18 715,0	1
32.	295,5	19 010,5	1
33.	295,5	19 306,0	1
34.	295,5	19 601,5	1
35.	295,5	19 897,0	1
36.	295,5	20 192,5	1
37.	295,5	20 488,0	2
...
138.	295,5	50 333,5	1
139.	295,5	50 629,0	2
140.	14 184	64 813,0	1
141.	295,5	65 108,5	1
...
...	295,5	400 796,5	2
...	295,5	401 092,0	1

В соответствии с протоколом о результатах аукциона № 2 от 06.09.2017 победителем аукциона признана <...> (участник № 1) с предложенной ценой ежегодной арендной платы – 401 792 рубля.

Протоколом заседания комиссии по проведению торгов от 21.10.2017 № 1 <...> признана уклонившейся от подписания договора аренды № АЗ-773 от 19.09.2017.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы, заслушав доводы представителей Администрации, Комиссия признала жалобу обоснованной, исходя из следующего.

В силу пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Законом о закупках, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения

государственных и муниципальных нужд.

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.

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.

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, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В соответствии с частью 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.

Распоряжением Администрации от 20.07.2017 № Р-17/ОМС-1079 принято решение о проведении аукциона.

Порядок проведения аукциона установлен в извещении о проведении аукциона.

В соответствии с извещением о проведении аукциона аукцион ведет аукционист, который начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик и начальной цены ежегодного размера арендной платы, «шага аукциона» и порядка проведения аукциона. Аукционист информирует участников аукциона об использовании в ходе проведения аукциона средств аудио- (видео-) записи.

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

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

При отсутствии участников аукциона, готовых заключить договор аренды в соответствии с названным аукционистом размером ежегодной арендной платы, 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 тот участник аукциона, номер билета которого был назван аукционистом последним.

По завершении аукциона аукционист объявляет о размере ежегодной арендной платы и

номер билета победителя аукциона.

Как указывалось выше «шаг аукциона» установлен в размере 3% от начальной цены размера ежегодной арендной платы, что составляет 295 рублей 50 копеек.

Комиссия, изучив представленные Администрацией материалы, в том числе видеозапись хода проведения аукциона, установила, что на 139 «шаге аукциона» размер ежегодной арендной платы составил 50 629 рублей, на 140 «шаге аукциона» – 64 813 рублей (что превышает «шаг аукциона» в 48 раз).

Таким образом, действия Администрации, выразившееся в несоблюдении повышения цены «на шаг аукциона» нарушают часть 18 статьи 39.11 ЗК РФ, Порядок проведения аукциона, установленный в извещении о проведении аукциона, и содержат в себе признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого установлена частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Вместе с тем, данное обстоятельство не повлияло на волеизъявление участников аукциона продолжать торги посредством предложения более высокой цены, в связи с чем, по мнению Комиссии, выявленное нарушение не является достаточным основанием для признания результатов аукциона недействительными.

Иных нарушений порядка организации и проведения аукциона Комиссией не установлено, также не установлено признаков нарушения Закона о защите конкуренции.

Довод Заявителя о том, что <...> является победителем аукциона при ежегодной арендной плате в размере 18 715 рублей, не может быть поддержан Комиссией ввиду того, что <...> с 29 по 36 «шаг аукциона» продолжала заявлять о своем намерении заключить договор аренды в соответствии с названным аукционистом размером ежегодной арендной платы, в связи с чем, у Организатора торгов не было оснований для признания <...> победителем аукциона и его завершения.

Ссылка Заявителя на Положение об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12.08.2002 № 585, не состоятельна, поскольку означенное Положение не применяется при проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать обоснованной в части жалобу <...> на действия Администрации Омского муниципального района Омской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 55:20:140101:7817 (извещение о проведении торгов № 030817/0146452/04 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

2. Предписание не выдавать в связи с отсутствием оснований для его выдачи.

3. Передать материалы дела № 05-04.1/113-17 уполномоченному должностному лицу Омского УФАС России для принятия решения о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>