

## РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 06-08/17

02 августа 2017 года

г. Нальчик

*Резолютивная часть решения оглашена 25 июля 2017 г.*

*В полном объеме решение изготовлено 02 августа 2017 г.*

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе Председателя Комиссии и Членов Комиссии, в присутствии представителя ответчика, представителя заинтересованного лица, рассмотрев дело № 06-08/17 по признакам нарушения местной администрацией сельского поселения Прималкинское Прохладненского муниципального района антимонопольного законодательства, выразившегося в нарушении антимонопольных требований к торгам при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков по извещению № 310316/1005829/01 от 31.03.2016, руководствуясь статьей 48.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее – УФАС по КБР) 29.05.2017 из Прокуратуры КБР поступило обращение ООО Агрофирма «Роксана» (далее – заинтересованное лицо) по факту незаконных действий аукционной комиссии местной администрации сельского поселения Прималкинское Прохладненского муниципального района (далее – ответчик) при проведении торгов на право заключения договоров аренды земельных участков. К обращению прилагается заявление, направленное ООО Агрофирма «Роксана» в адрес Прокурора Прохладненского района, а также объяснительные директора и юриста ООО Агрофирма «Роксана».

16.06.2017 ООО Агрофирма «Роксана» представило в УФАС по КБР дополнение к материалам Прокуратуры Прохладненского района КБР, содержащее копии заключенных договоров аренды, платежных поручений, постановления от 23.07.2015 № 65.

21.06.2017 Прокуратура Прохладненского района КБР направила в УФАС по КБР копию документации по проведению названного аукциона.

В соответствии с частью 4 статьи 44 Закона о защите конкуренции в целях сбора и анализа дополнительных доказательств, позволяющих антимонопольному органу сделать вывод о наличии или об отсутствии признаков нарушения антимонопольного законодательства, в соответствии с частью 4 статьи 44 Закона о защите конкуренции срок рассмотрения заявления 27.06.2017 был продлен на два месяца, о чем заинтересованному лицу было сообщено уведомлением от 27.06.2017 № 06/1889.

По результатам изучения и анализа представленных заинтересованным лицом документов в действиях местной администрации сельского поселения Прималкинское Прохладненского муниципального района были выявлены признаки нарушения антимонопольного законодательства, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения торгов, а именно в неустановлении порядка проведения аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков по извещению № 310316/1005829/01 от 31.03.2016. Указанные действия содержат признаки нарушения статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», согласно которой при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

На основании вышеуказанного УФАС по КБР был издан приказ от 07.07.2017 №198 «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства» в связи с выявлением признаков нарушения антимонопольного законодательства в действиях местной администрации сельского поселения Прималкинское Прохладненского муниципального района, выразившегося в нарушении антимонопольных требований к торгам при организации и проведении аукциона на право заключения

договоров аренды земельных участков по извещению № 310316/1005829/01 от 31.03.2016.

Определением от 07.07.2017 дата рассмотрения дела № 06-08/17 была назначена на 13.07.2017 в 11 часов 00 минут.

В ходе проведенного Комиссией УФАС по КБР (далее - Комиссия) анализа представленных документов и сведений было установлено следующее.

Местная администрация сельского поселения Прималкинское Прохладненского муниципального района на основании своего постановления от 29.03.2016 №42 31.03.2016 объявила аукцион на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 310316/1005829/01 от 31.03.2016). Предметом аукциона явились земельные участки земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства:

ЛОТ №1 – земельный участок, расположенный в границах земель муниципального образования с.п. Прималкинское, общей площадью 20,7697 га, с кадастровым номером — 07:04:6400000:139, начальная цена 46 200,00 (сорок шесть тысяч двести) рублей 00 копеек; величина повышения начальной цены – «шаг аукциона»: 3% от начальной цены предмета аукциона – 1 386,00 (одна тысяча триста восемьдесят шесть) рублей 00 копеек; размер задатка – 41 580,00 (сорок одна тысяча пятьсот восемьдесят) рублей 00 копеек;

ЛОТ №2 – земельный участок, расположенный в границах земель муниципального образования с.п. Прималкинское, общей площадью 120,3119 га, с кадастровым номером – 07:04:6300000:4212, начальная цена 264 000,00 (двести шестьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек; величина повышения начальной цены – «шаг аукциона»: 3% от начальной цены предмета аукциона – 7 920,00 (семь тысяч девятьсот двадцать) рублей 00 копеек; размер задатка – 237 600,00 (двести тридцать семь тысяч шестьсот) рублей 00 копеек;

ЛОТ №3 – земельный участок, расположенный в границах земель муниципального образования с.п. Прималкинское, общей площадью 96,9903 га, с кадастровым номером – 07:04:6300000:4206, начальная цена 213 400,00 (двести тринадцать тысяч четыреста) рублей 00 копеек; величина повышения начальной цены – «шаг аукциона»: 3% от начальной цены предмета аукциона – 6 402,00 (шесть тысяч четыреста два) рубля 00 копеек; размер задатка – 192 060,00 (сто девяносто две тысячи шестьдесят) рублей 00 копеек;

ЛОТ №4 – земельный участок, расположенный в границах земель муниципального образования с.п. Прималкинское, общей площадью 136,0146 га, с кадастровым номером – 07:04:6300000:4200, начальная цена 299 200,00 (двести девяносто девять тысяч двести) рублей 00 копеек; величина повышения начальной цены – «шаг аукциона»: 3% от начальной цены предмета аукциона – 8 976,00 (восемь тысяч девятьсот семьдесят шесть) рублей 00 копеек; размер задатка – 269 280,00 (двести шестьдесят девять тысяч двести восемьдесят) рублей 00 копеек.

Согласно извещению срок аренды установлен на 15 (пятнадцать) лет.

Дата и время начала приема заявок: 01.04.2016 08:00, дата и время окончания приема заявок: 30.04.2016 17:00, дата и время проведения аукциона: 06.05.2016 10:00.

Постановлением местной администрации с.п. Прималкинское Прохладненского муниципального района от 23.05.2015 № 65 утверждено Положение о комиссии по рассмотрению заявлений и проведению торгов (конкурсов, аукционов) на право заключения договоров купли-продажи или аренды муниципального имущества, земельных участков, находящихся в распоряжении местной администрации с.п. Прималкинское Прохладненского муниципального района (далее – Положение о комиссии).

Протоколом № 7 от 04.05.2017 были допущены и признаны участниками аукциона все претенденты, подавшие заявки, в том числе по лотам №№ 2-4 ООО Агрофирма «Роксана».

Согласно протоколу от 10.11.2016 № 15 победителями аукциона признаны:

- по лоту № 1 – «...» с максимальным предложением о цене лота, равном 132132 рубля;

- по лоту № 2 - ООО Агрофирма «Роксана» с максимальным предложением о цене лота, равном 9269040 рублей;

- по лоту № 3 - ООО Агрофирма «Роксана» с максимальным предложением о цене лота, равном 1218514 рублей;

- по лоту № 4 - ООО Агрофирма «Роксана» с максимальным предложением о цене лота, равном 37037968 рублей.

Из имеющихся в материалах дела копий протоколов заседания комиссии по рассмотрению заявлений и проведению торгов следует, что аукцион по всем лотам в совокупности длился с 12.05.2016 по 02.11.2016. В частности, по лоту № 1 аукцион был проведен 12.05.2016, по лоту № 2 аукцион длился с 12.05.2016 по 01.06.2016,

по лоту № 3 проведен 08.06.2016, по лоту № 4 с 08.06.2016 по 02.11.2017.

По результатам анализа пошагового хода аукциона, являющегося приложением к указанным протоколам, Комиссия установила, что по лоту № 1 (протокол от 12.05.2016) участник с регистрационным № 1 с 58 по 62 шаг последовательно сделал 5 предложений о цене, превышающих предыдущие предложения и увеличенных на «шаг аукциона».

Из того же протокола следует, что по лоту № 2 участник с регистрационным № 2, не принимавший участия в последовательном повышении цены, повысил цену сразу на 74 «шаге аукциона», предложив 850080 рублей. Кроме того, участники делали предложения о цене то одновременно, то поочередно, то подряд, последовательно повышая цену на «шаг аукциона».

По лоту № 3 (протокол от 08.06.2016) прослеживается аналогичная ситуация: предложения делаются поочередно, одновременно, подряд. Так, участник с регистрационным номером 2 последовательно повышает цену 10 шагов подряд (шаги № 89-98).

По лоту № 4 участники предлагали цену то поочередно, то одновременно (например, на шагах № 69, 159), то подряд (например, на шагах № 337-338, 466-467).

Комиссией также отмечено, что некоторые участники не присутствовали во время проведения аукциона в отдельные дни, но продолжали делать предложения в последующем. Так, согласно копиям протоколов и имеющейся в материалах дела копии журнала регистрации участников аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, который велся аукционной комиссией, по лоту № 4 17.06.2016, 21.06.2016, 24.06.2016, 29.06.2016, 04.06.2016, 07.07.2016, 11.07.2016, 14.07.2016, 19.07.2016, 26.07.2016, 28.07.2016, 02.08.2016 присутствовали только 2 участника. Несмотря на это 09.08.2016 отсутствовавший участник был зарегистрирован за № 3 и продолжил делать ценовые предложения.

Представитель Ответчика не смогла пояснить, какими правилами руководствовалась аукционная комиссия в своей работе, при этом отметила, что правила проведения аукциона на момент его проведения утверждены не были.

Согласно [пунктам 2, 3 статьи 448](#) Гражданского кодекса РФ извещение о проведении торгов должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, о начальной цене. Условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов. Сведения, которые должны содержаться в извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, закреплены в [пункте 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса РФ.

В соответствии с [пунктами 18, 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса РФ организатор аукциона устанавливает, в том числе, порядок проведения аукциона, который должен содержаться в извещении о проведении аукциона. Из этого следует, что законодатель предоставляет организатору торгов право самостоятельно определять процедурные вопросы проведения аукциона, возлагая на него обязанность довести установленный порядок проведения аукциона до претендентов путем публикации данной информации в составе извещения о проведении аукциона. Комиссия установила, что в извещении о проведении аукциона указано, что порядок проведения аукциона определяется в соответствии с Земельным кодексом РФ. Вместе с тем, Земельный кодекс РФ такого порядка не содержит. Следовательно, отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является существенным нарушением порядка проведения торгов.

Положение о комиссии также не устанавливает порядка проведения аукциона.

При таких обстоятельствах в отсутствие в извещении четко определенного порядка проведения аукциона, доведенного до сведения всех его участников, действия аукционной комиссии не были подчинены единым правилам, что привело к хаотичному порядку проведения аукциона и неверному определению его победителей.

Изучив представленные документы и выслушав пояснения и доводы представителей сторон, Комиссия Управления пришла к выводу, что действия местной администрацией сельского поселения Прималкинское Прохладненского муниципального района при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков по извещению № 310316/1005829/01 от 31.03.2016 нарушают статью 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», согласно которой при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Комиссией также установлено, что по результатам проведенного аукциона с «...» заключен договор аренды от 05.12.2016, с ООО Агрофирма «Роксана» - 16.12.2016 договоры аренды №№ 41, 42, 43.

Действия организатора торгов – местной администрацией сельского поселения Прималкинское Прохладненского муниципального района при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков по извещению № 310316/1005829/01 от 31.03.2016, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения торгов, а именно в неустановлении порядка проведения аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков по извещению № 310316/1005829/01 от 31.03.2016, содержат признаки нарушения статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», согласно которой при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Комиссия Управления, руководствуясь [статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, частью 1 статьи 49](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать действия местной администрации сельского поселения Прималкинское Прохладненского муниципального района при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков по извещению № 310316/1005829/01 от 31.03.2016, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения торгов, а именно в неустановлении порядка проведения аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков по извещению № 310316/1005829/01 от 31.03.2016, нарушающими статью 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», согласно которой при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

2. В связи с наличием договоров, заключенных по результатам проведенного аукциона, предписание не выдавать.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.