

РЕШЕНИЕ

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кировской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председателя Комиссии:

<...> – руководителя управления,

членов Комиссии:

<...> – начальника отдела контроля органов власти Кировского УФАС России,

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти Кировского УФАС России;

при участии с использованием средств видеоконференц-связи представителя организатора торгов – администрации Калининского сельского поселения Малмыжского района Кировской области – <...> по доверенности от 18.06.2021 г.,

рассмотрев жалобу ООО Агрофирма «Калинино» по признакам нарушения организатором торгов порядка проведения аукциона,

УСТАНОВИЛА:

В Кировское УФАС России 11.06.2021 г. поступила жалоба ООО Агрофирма «Калинино» (далее – Заявитель) на действия Организатора торгов – администрации Калининского сельского поселения Малмыжского района Кировской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:17:000000:530 (извещение № 210421/46647653/03, лот № 1).

Заявитель считает, что 26.05.2021 г. организатором торгов было неправомерно отказано в допуске на аукцион представителю ООО Агрофирма «Калинино» <...> (полномочия лица были подтверждены доверенностью). Также ООО Агрофирма «Калинино» указывает, что орган местного самоуправления должен был предоставить Обществу как сельскохозяйственной организации земельный участок в аренду без проведения торгов. Кроме того, по мнению заявителя, при проведении аукциона был превышен максимальный предел «шага аукциона». Просит признать действия организатора торгов незаконными и аннулировать торги.

Рассмотрение антимонопольным органом жалобы на нарушение процедуры торгов осуществляется в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Кировским УФАС России в адрес заявителя и организатора торгов было направлено уведомление о рассмотрении жалобы исх. № 2360/05 от 16.06.2021 г. с требованием о приостановлении торгов в части заключения договора аренды земельного участка до рассмотрения жалобы по существу.

Рассмотрение жалобы № 043/10/18.1-507/2021 назначено на 22.06.2021 г.

Заявитель – ООО Агрофирма «Калинино», надлежащим образом извещенное о дате, месте и времени рассмотрения жалобы, явку представителя на заседание комиссии не обеспечило. Письменные ходатайства и пояснения в антимонопольный орган не поступали.

Представитель организатора торгов пояснила, что при расчете «шага аукциона» в содержании аукционной документации была допущена математическая ошибка (меньше в 5 раз). В целях сокращения продолжительности торгов участниками аукциона было предложено увеличить шаг объявления цены в размере, кратном установленному «шагу аукциона», за что проголосовали все члены комиссии и присутствующие представители участников аукциона. ООО Агрофирма «Калинино» также согласилось с указанными условиями проведения аукциона. Довод заявителя относительно того, что <...> было неправомерно отказано в допуске на аукцион, считает несостоятельным, поскольку указанное лицо не представило организатору торгов документ, подтверждающий полномочия на представление интересов ООО Агрофирма «Калинино». По результатам проведения торгов с победителем аукциона заключен договор аренды земельного участка, который в настоящее время передан в регистрирующий орган. Просит признать жалобу необоснованной. Подробно правовая позиция организатора торгов изложена в письменных пояснениях исх. № 275-03-15 от 18.06.2021 г.

На основании ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции в целях получения необходимых документов Комиссией Кировского УФАС России принято решение об отложении рассмотрения жалобы на 01 июля 2021 года.

Заявитель – ООО Агрофирма «Калинино», надлежащим образом извещенное о дате, месте и времени рассмотрения жалобы, явку представителя на заседание комиссии не обеспечило. Письменные ходатайства и пояснения в антимонопольный орган не поступали.

Представитель организатора торгов поддержала ранее изложенную позицию.

Изучив имеющиеся в деле материалы, выслушав пояснения представителя организатора торгов, комиссия Кировского УФАС России пришла к следующим выводам.

Организатором торгов – администрацией Калининского сельского поселения Малмыжского района Кировской области 21.04.2021 г. на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:17:000000:530 (извещение № 210421/46647653/03, лот № 1).

Дата и время начала приема заявок: 22.04.2021 г. 08 час. 00 мин.

Дата и время окончания приема заявок: 23.05.2021 г. 16 час. 00 мин.

Дата и время проведения аукциона: 26.05.2021 г. 10 час. 00 мин.

Предмет торгов: право аренды земельного участка с кадастровым номером 43:17:000000:530, общей площадью 22 938 113 кв.м., расположенного по адресу: Кировская область, Малмыжский район, Калининское сельское поселение; категория земель – земли сельскохозяйственного назначения; вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства сроком на 5 лет.

Начальная цена лота – 260 000,00 руб.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, регламентируется положениями статьей 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с п.п. 3 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ наряду с иной информацией извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона.

Согласно п. 3.1 извещения о проведении аукциона, утв. постановлением администрации Калининского сельского поселения Малмыжского района Кировской области от 21.04.2021 г. № 75 (далее – Извещение), в аукционе могут участвовать только заявители, признанные участниками аукциона (далее – Претендент).

В соответствии с протоколом о признании претендентов участниками аукциона № 3 от 24.05.2021 г. аукционной комиссией рассмотрены заявки трех претендентов, допущенных к участию в аукционе:

1. <...>;
2. ООО Агрофирма «Калинино»;
3. ИП <...>.

Пункт 3.2 Извещения устанавливает, что аукцион проводится в присутствии членов аукционной комиссии и Претендентов (их представителей).

Аукционная комиссия непосредственно перед началом проведения аукциона регистрирует явившихся на аукцион Претендентов (их представителей). При регистрации Претендентам (их представителям) выдаются пронумерованные карточки (пункт 3.5 Извещения).

Согласно протоколу об итогах аукциона № 5 от 26.05.2021 г. на аукционе присутствовали следующие участники:

<...> (регистрационный номер 1);

ИП <...> (регистрационный номер 2);

ООО Агрофирма «Калинино» в лице директора <...> (регистрационный номер 3).

Как следует из содержания протокола и подтверждается материалами аудиозаписи, в ходе проведения аукциона 26.05.2021 г. был объявлен перерыв, после которого представитель участника аукциона – директор ООО Агрофирма

«Калинино» <...> не явился для дальнейшего участия в аукционе.

В целях обеспечения участия ООО Агрофирма «Калинино» в оспариваемом аукционе 26.05.2021 г. в администрацию Калининского сельского поселения Малмыжского района Кировской области поступило письменное заявление физического лица – <...> (вх. № 288), в котором указанное лицо просит допустить его к участию в аукционе в качестве представителя Общества.

Письмом исх. № 234-03-15 от 26.05.2021 г., адресованным директору ООО Агрофирма «Калинино», администрация сообщила об отказе в допуске к участию в аукционе представителю Общества <...>, мотивировав указанное тем, что ранее в качестве представителя Общества был зарегистрирован <...>.

Указывая на неправомерность принятого решения, заявитель в материалах жалобы представил не в полном объеме копию нотариально удостоверенной доверенности № 16АА6425383 от 29.04.2021 г., предусматривающей полномочия <...> на заключение любых договоров, подачу заявлений и совершение всех действий, связанных с выполнением указанного поручения; а также на представление интересов Общества в органах местного самоуправления и иных органах. Срок действия доверенности составляет три года.

Вместе с тем, материалы настоящего дела не содержат подтверждение представления <...> копии указанной доверенности организатору торгов. Письменное заявление <...> от 26.05.2021 г. не содержит данные о реквизитах доверенности, а также указание на приложение к заявлению копии указанной доверенности.

При изложенных обстоятельствах Комиссия Кировского УФАС России пришла к выводу о законности принятого организатором торгов решения об отказе <...> в допуске на аукцион в качестве представителя ООО Агрофирма «Калинино».

Также комиссией Кировского УФАС России отклоняется довод заявителя об обязанности представления земельного участка в аренду ООО Агрофирма «Калинино» без проведения торгов как не имеющий правового и документального обоснования.

Вместе с тем, в ходе рассмотрения настоящей жалобы в действиях организатора торгов Комиссией Кировского УФАС России выявлено нарушение порядка проведения торгов, которое выразилось в следующем.

В соответствии с п. 18 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ организатор аукциона устанавливает величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Согласно п.п. 6 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ сведения о «шаге аукциона» подлежат обязательному включению в содержание извещения о проведении аукциона.

Согласно п. 6 Извещения «Шаг аукциона» в отношении земельного участка с кадастровым номером 43:17:000000:530 установлен в размере 3% начальной цены

аукциона и составляет 1 560 (одна тысяча пятьсот шестьдесят) рублей 00 копеек без НДС.

Установленный в Извещении «шаг аукциона» в денежном выражении по математическим расчетам не соответствует 3% начальной цены аукциона (260 000,00 руб. \times 0,03 = 7 800,00 руб. – предельный размер «шага аукциона»).

Согласно протоколу об итогах аукциона № 5 от 26.05.2021 г. «шаг аукциона» составлял 1 560,00 руб. без НДС.

В соответствии с приложением № 1 к названному протоколу от участников аукциона поступило предложение о проведении аукциона на следующих условиях:

1. Назначить «шаг аукциона» кратным 5 (пяти), начиная с 1 по 600, в размере 7 800,00 руб.
2. Назначить «шаг аукциона» кратным 50 (пятидесяти), начиная с 600, в размере 78 000,00 руб.

Указанный вопрос был вынесен на голосование аукционной комиссии и участникам аукциона. По результатам проведенного голосования все присутствующие лица единогласно выразили согласие на введение кратности в определении «шага аукциона». Приложение к протоколу подписано членами аукционной комиссии и участниками торгов.

Комиссия Кировского УФАС России пришла к выводу, что организатор торгов, проведя торги с увеличенным «шагом аукциона», допустил нарушение [пункта 18 статьи 39.11](#) Земельного кодекса РФ.

Возможность изменения «шага аукциона» не предусмотрена нормами действующего законодательства.

Из [пункта 18 статьи 39.11](#) Земельного кодекса РФ следует, что под «шагом аукциона» необходимо понимать величину повышения начальной цены предмета аукциона

В данном случае соблюдение установленного Земельным [кодексом](#) РФ порядка подготовки и организации аукциона предполагает повышение цены именно на установленный «шаг аукциона», а увеличение «шага аукциона» в несколько раз противоречит принципу состязательности торгов.

Согласие всех участников аукциона на введение кратности, что означает объявление цены, последовательно увеличиваемой на несколько шагов аукциона, в данном случае – на 5 и 50 шагов, не свидетельствует о законности действий организатора торгов по многократному увеличению «шага аукциона».

Выявленное Комиссией Кировского УФАС России нарушение, допущенное при проведении аукциона, произошло по вине организатора торгов – администрации Калининского сельского поселения Малмыжского района Кировской области.

При решении вопроса об устранении нарушения порядка проведения торгов Комиссией установлено, что 01.06.2021 г. (до даты направления Кировским УФАС России уведомления о рассмотрении жалобы) договор аренды земельного

участка по результатам оспариваемых торгов подписан победителем аукциона – <...>. Согласно сведениям, представленным администрацией Калининского сельского поселения, указанный договор аренды зарегистрирован 29.06.2021 г.

В соответствии с п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции 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, 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, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Из данной нормы права следует, что полномочия по выдаче предписания об аннулировании заключенных договоров антимонопольному органу не предоставлены, а предписание об аннулировании торгов может быть выдано только до заключения соответствующего договора. Заключенный договор может быть оспорен только в судебном порядке.

В силу изложенного правовые основания для выдачи предписания у Кировского УФАС России в рассматриваемом случае отсутствуют.

На основании изложенного, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО Агрофирма «Калинино» обоснованной в связи с нарушением организатором торгов – администрацией Калининского сельского поселения Малмыжского района Кировской области порядка проведения открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:17:000000:530 (извещение № 210421/46647653/03, лот № 1).
2. Предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка проведения торгов, не выдавать.

В соответствии со ст. 52 Закона о защите конкуренции решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии

<...>