

РЕШЕНИЕ

№054/01/18.1-333/2024

16.02.2024
Новосибирск

Г.

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

<...>

рассмотрев посредством видеоконференцсвязи жалобу ООО «АПХ Кристалл» на действия организатора торгов администрации Доволенского района Новосибирской области при проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в муниципальной собственности Суздальского сельсовета Доволенского района Новосибирской области (кадастровый номер земельного участка <...>; местоположение и границы земельного участка: Новосибирская область, р-н Доволенский, МО Суздальского сельсовета, с. Суздалка; площадь земельного участка: 19140000 кв.м; права на земельный участок (ограничения этих прав): собственность Суздальское муниципальное образование; принадлежность земельного участка к определенной категории земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование земельного участка: хранение и переработка сельскохозяйственной продукции) (извещение №220000057280000000010 на сайте <...>, <...>),

в присутствии: представителей ООО «АПХ Кристалл» <...> (по доверенности от 08.02.2024), администрации Доволенского района <...> (по доверенности № 10-2023 от 13.04.2023), <...> (доверенность № 08-2024 от 07.02.2024), ИП КФХ Шлегель <...> (по доверенности от 06.02.2024)

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступила жалоба ООО Агропромышленный холдинг «Кристалл» (вх. № 1637-эп/24 от 30.01.24 г.) на действия организатора торгов администрации Доволенского района Новосибирской области при проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (№220000057280000000010).

Заявитель сообщает следующее.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 39.1 ЗК РФ одним из оснований возникновения прав на земельные участки, находящиеся в государственной

или муниципальной собственности, является договор аренды в случае предоставления земельного участка в аренду.

Согласно пункту 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ.

В рамках реализации данных полномочий, администрация Доволенского района Новосибирской области приняла Постановление от 19.12.2023 № 756-па «О проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» на проведение торгов в форме аукциона в отношении следующего земельного участка: Кадастровый номер: 54:05:023601:228, Площадь: 19140000 кв.м., Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Суздалка. Участок находится примерно в 12 км, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, Доволенский район, МО Суздальский сельсовет. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства.

Согласно пункту 19 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона.

В соответствии с извещением о проведении аукциона, аукцион был назначен к проведению на 24 января 2024 года на 10 часов 00 минут по местному времени на электронной площадке - www.rts-tender.ru. Номер извещения на электронной площадке - 22000057280000000010.

Общество с ограниченной ответственностью «Агропромышленный холдинг Кристалл» соблюдало регламентированную процедуру подачи заявки и было допущено к участию в аукционе.

Однако, в 0 часов 21 минуту 24 января 2024 года, т.е. за 9 часов 39 минут до времени начала проведения аукциона, на электронную почту заявителя пришло извещение с электронной площадки, что аукцион завершен. По сведениям содержащимся на электронной площадке, аукцион был проведен 23 января 2024 года, что явно противоречит информации содержащейся в извещении о проведении аукциона, утвержденной Организатором аукциона.

В соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции

антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания: о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, 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.

Совершенное Организатором торгов нарушение Земельного кодекса Российской Федерации в форме опубликования недостоверных сведений о времени начала аукциона повлияло на право Общества с ограниченной ответственностью «Агропромышленный холдинг Кристалл» по участию в аукционе в установленное в Извещении время и дату. Заявитель был лишен возможности участвовать в указанном аукционе.

Учитывая вышеизложенное, а так же то обстоятельство, что устранить указанные нарушения процедуры проведения аукциона на настоящий момент невозможно, то заявитель просит аннулировать состоявшиеся незаконные торги в форме аукциона в отношении земельного участка с кадастровым номером: <...>, площадь 19140000 кв.м.

Администрация Доволенского района Новосибирской области в Новосибирское УФАС России представили возражение на жалобу ООО «АПХ Кристалл»

При подготовке и проведении аукциона на официальном сайте Российской Федерации www.new.torgi.gov.ru на право заключения договора аренды земельного участка, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Суздалка. Участок находится примерно в 12 км, по направлению на Юго-Восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, Доволенский район, МО Суздальский сельсовет, площадью 19140000 кв.м., с кадастровым номером: <...>, в электронной форме процедура №22000057280000000010, нами обнаружена ошибка (Письмо направлено в УФАС по СО от 29.01.2024 №160), а именно, аукцион планировалось проводить 24.01.2024 в 10 часов 00 минут (НСК), во всей нашей аукционной документации дата и время указаны 24.01.2024 10 часов. 20.12.2023 данное извещение было опубликовано и подписано. Ошибочно в карточке извещения время установилось на 24.01.2024 00 часов 00 минут (НСК).

В связи с этим, не все заявители признанные участниками аукциона, смогли принять участие в аукционе, т.к. считали, что начало будет в 10 часов 00 минут (НСК) 24.01.2024.

Администрация Доволенского района Новосибирской области просит отменить аукцион на земельный участок с кадастровым номером: <...>.

В связи с самостоятельным обнаружением данной ошибки администрация

просит не применять меры административного воздействия.

Рассмотрев материалы жалобы, выслушав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, комиссия Новосибирского УФАС России установила следующее.

21.12.2023 администрацией Доволенского района Новосибирской области объявлено о проведении конкурса в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (№22000057280000000010, лот №1).

Аукцион проводится на электронной площадке в соответствии с действующим законодательством и регламентом электронной площадки.

Дата, время и место рассмотрения заявок на участие в аукционе и определения участников аукциона: 19.01.2024 года в 11 часов 00 минут по местному времени.

Дата и место подведения итогов аукциона: 25.01.2024 года по адресу: Новосибирская область, Доволенский район, село Довольное, ул. Ленина, дом 106, (актовый зал).

Также свои возражения представил один из участников торгов ИП глава КФХ Шлегель (вх. № 2197/24)

Шлегель В. И. полагает жалобу ООО «Агропромышленный холдинг Кристалл» необоснованной и неподлежащей удовлетворению, а приведенные в ней доводы противоречащими имевшим место фактическим обстоятельствам.

Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентировано статьей 39.11 Земельного кодекса РФ.

Согласно пункту 19 статьи 39.11 Земельного кодекса 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 (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 на сайте <...>.

Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки и порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона").

В сети интернет на официальном сайте администрации Доволенского района Новосибирской области <...> и на официальном сайте Суздальского сельсовета Доволенского района Новосибирской области <...> была размещена информация (Извещение о проведении торгов № 22000057290000000010) о проведении открытого аукциона по лоту № 1 Земельный участок с кадастровым номером <...>, площадь 19140000 кв.м.,

категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, адрес (местоположение): установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Суздалка. Участок находится примерно в 12 км, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, Доволенский район, МО Суздальский сельсовет. Обременение - не установлено.

Начальная цена предмета аукциона - 340 000 (Триста сорок тысяч) рублей 00 копеек в год, установлена уполномоченным органом по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и определена на основании отчета оценщика ООО «Оценка и бизнес - планирование» в лице директора А.Н.Герман, согласно отчета оценщика № 2/2023/15-2023 по состоянию на 18.09.2023 г.

Начальная цена предмета аукциона составляет 340 000 (Триста сорок тысяч) рублей 00 копеек. «Шаг аукциона»- величина повышения начальной цены предмета аукциона - 3% от начальной цены - 10 200 (Десять тысяч двести) рублей 00 копеек.

Согласно информации о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, размещенного на сайте <...>:

Дата и время начала подачи заявок на участие 21.12.2023 05:00 (время московское).

Дата и время окончания подачи заявок на участие 18.01.2024 13:00 (время московское).

Дата и время рассмотрения заявок на участие (дата определения участников) 19.01.2024

Дата и время начала торгов 23.01.2024 20:00 (время московское), местное время составит 24.01.2024 года в 0:00.

Время и дата начала торгов были указаны заблаговременно. 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 и находится в публичном доступе. (пункт 19 статьи 39.11 ЗК РФ).

Таким образом, участник аукциона Общество с ограниченной ответственностью «Агропромышленный холдинг Кристалл» не мог не знать о времени проведения аукциона, поскольку подача заявки на участие в аукционе была возможна только в электронной форме на сайте ЭТП РТС-тендер с той же самой интернет-страницы, где размещалась информация о времени и дате его проведения. То есть он был заранее уведомлен и дате и времени проведения торгов как профессиональный участник данного рынка, который пользуется данным ресурсом не впервые.

Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший

наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок (часть 17 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ).

Согласно протоколу аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 25.01.2024 года победителем торгов признан <...>, предложивший наибольшую цену за право заключения договора аренды земельного участка.

Согласно п.9 ст. 39.19 Земельного кодекса РФ время ожидания предложения участника электронного аукциона о цене предмета аукциона составляет десять минут. При поступлении предложения участника электронного аукциона о повышении цены предмета аукциона время, оставшееся до истечения указанного срока, обновляется до десяти минут. Если в течение указанного времени ни одного предложения о более высокой цене предмета аукциона не поступило, электронный аукцион завершается

Данная норма означает, что подача ценовых предложений осуществляется с момента начала аукциона, с 23.01.2024 20:00 (время московское), местное время составит 24.01.2024 года в 0:00 и доступна участнику, допущенному к аукциону по результатам рассмотрения первых частей заявок, поданных на участие в аукционе. Время приема предложений составляет десять минут от начала аукциона до истечения срока подачи предложений о цене контракта, а также десять минут после поступления последнего предложения о цене контракта. Если в течение указанного времени ни одного предложения о более низкой цене контракта не поступило, электронный аукцион автоматически завершится.

Согласно протоколу проведения аукциона <...> направил ценовое предложение 23 января 2024 года в 20: 09: 40 (время московское), местное время

(24:09:40, 24.01.2024)

Заявок в течение 10 мин после ценового предложения <...> не последовало. В жалобе заявитель указывает, что в 00 часов 21 минуту 24 января 2024 года на электронную площадку заявителя пришло извещение с электронной площадки о том что аукцион завершен.

В связи с тем, что заявитель жалобы своевременно получил данное уведомление об окончании проведения торгов, предполагает, что отказ от подачи ценового предложения сделан последним осознанно либо преднамеренно. <...> предполагает, что поскольку заявитель подтвердил получение уведомления об окончании проведения торгов, тем самым подтвердив свое участие в электронном аукционе на торговой площадке аукциона и сознательный отказ от подачи иного ценового предложения.

Иные доказательства заявителем - не предоставлены.

Следовательно, довод о том, что ООО «Агропромышленный холдинг Кристалл» не знал о времени проведения аукциона является надуманным и направлен не на защиту нарушенного права, а заявлен исключительно с намерением

причинить вред победителю аукциона <...>

Объективные причины, препятствующие ООО «Агропромышленный холдинг Кристалл», к участию в аукционе в действительности отсутствовали.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

<...> просит признать необоснованной жалобу ООО «Агропромышленный холдинг Кристалл» на действия организатора торгов администрации Доволенского района Новосибирской области.

Рассмотрев материалы жалобы, выслушав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, комиссия Новосибирского УФАС России установила следующее.

20.12.2023 организатором торгов администрацией Доволенского района Новосибирской области на сайте <...> было размещено извещение № 22000057290000000010 о проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в муниципальной собственности МО Суздальского сельсовета Доволенского района Новосибирской области (кадастровый номер земельного участка <...>; местоположение и границы земельного участка: Новосибирская область, р-н Доволенский, МО Суздальского сельсовета, с.Суздалка; площадь земельного участка: 19140000 кв.м; принадлежность земельного участка к определенной категории земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование земельного участка: хранение и переработка сельскохозяйственной продукции) (извещение № 22000057280000000010 на сайтах <...>, <...>).

Согласно п. 9.1 Протокола № 2200005728000000001000101 рассмотрения заявок о проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме от 19.01.2024, к участию в аукционе на право заключения договора купли-продажи земельного участка были допущены следующие участники:

-Общество с ограниченной ответственностью "Агропромышленный холдинг Кристалл",

-<...>,

-<...>,

Согласно Протоколу о результатах аукциона от 25.01.2024, по лоту № 1 была подана ставка только от <...> Аукцион на право заключения договора купли-продажи земельного участка в электронной форме был признан состоявшимся, принято решение заключить договор с <...>.

Процедурные вопросы и требования, предъявляемые при подготовке, организации и проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентированы статьями 39.11, 39.12. Земельного кодекса российской

Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно п. 18 ст. 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 (п. 19 ст. 39.11 ЗК РФ).

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 (п. 20 ст. 39.11 ЗК РФ).

Согласно пп. 3 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона.

Согласно сведениям на сайте <...>:

- дата и время начала подачи заявок - 21.12.2023;
- дата и время окончания подачи заявок - 18.01.2024
- дата рассмотрения заявок - 19.01.2024
- дата и время начала проведения аукциона - 24.01.2024 00:00 (МСК+4).

Согласно извещению № 22000057280000000010 на ЭТП РТС-тендер <...>:

- дата и время начала подачи заявок - 21.12.2023;
- дата и время окончания подачи заявок - 18.01.2024
- дата рассмотрения заявок - 19.01.2024
- дата и время начала проведения аукциона - 24.01.2024 00:00 (МСК+4).

При этом согласно Извещению о проведении открытого аукциона по продаже земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в муниципальной собственности Суздальского сельсовета Доволенского района Новосибирской, размещенному на сайте <...>:

- дата и время начала подачи заявок на участие - 21.12.2023

- дата и время окончания подачи заявок - 18.01.2024

- место приёма заявок и документации - Электронная торговая площадка;

- дата и время рассмотрения заявок на участие (дата определения участников) - 19.01.2024;

- дата и время начала проведения аукциона - 24.01.2024 г. в 10 часов 00 минут по местному времени.

Таким образом, время проведения аукциона, указанное в извещении отличается от времени проведения аукциона, указанного на ГИС Торги и ЭТП «РТС-тендер». Таким образом, установлено наличие противоречивых сведений в различных источниках относительно времени проведения аукциона. Указанное противоречие ввело в заблуждение и привело к невозможности участия в аукционе участника ООО «АПХ Кристалл».

Таким образом, организатором торгов администрацией Доволенского района Новосибирской области при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в муниципальной собственности Суздальского сельсовета Доволенского района Новосибирской области (кадастровый номер земельного участка <...>; местоположение и границы земельного участка: Новосибирская область, р-н Доволенский, МО Суздальского сельсовета, с.Суздалка; площадь земельного участка: 19140000 кв.м; права на земельный участок (ограничения этих прав): собственность Суздальское муниципальное образование; принадлежность земельного участка к определенной категории земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование земельного участка: хранение и переработка сельскохозяйственной продукции) (извещение № №22000057280000000010 на сайте <...>, <...>) допущено нарушение порядка организации и проведения торгов.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «АПХ Кристалл» на действия администрации Доволенского района Новосибирской области при проведении конкурса в электронной форме право заключения договора аренды земельного участка (№22000057280000000010) обоснованной.
2. Выдать организатору торгов администрации Доволенского района

Новосибирской области предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.