

Решение № 05-04.1/103-15

о признании жалобы обоснованной

24 июля 2015 г.

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:

"<...>",

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу индивидуального предпринимателя "<...>" (далее – ИП "<...>", Заявитель) на действия организатора торгов Администрации Изюмовского сельского поселения Шербакульского муниципального района Омской области (далее – Администрация, организатор торгов) при проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков (извещение о проведении торгов № 110615/8421095/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – аукцион, торги № 110615/8421095/01),

при участии представителя Заявителя – индивидуального предпринимателя "<...>" (личность удостоверена паспортом),

при участии представителя Ответчика – главы Изюмовского сельского поселения Шербакульского муниципального района Омской области – "<...>" (решение от 06.12.2011 № 11/27, личность удостоверена паспортом),

в присутствии заинтересованного лица – представителя ООО "<...>" – "<...>" (доверенность 21.07.2015 без номера, личность удостоверена паспортом),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба ИП "<...>" (вх. от 15.07.2015 № 6593), который считает, что Администрацией был нарушен порядок проведения аукциона.

В обоснование своей позиции Заявитель указывает следующее.

11.06.2015 Администрацией на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» было размещено извещение о проведении торгов № 110615/8421095/01.

Согласно извещению о проведении аукциона предметом торгов № 110615/8421095/01 является:

– по лоту № 1 – продажа права на заключение договора аренды земельного участка, относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 55:32:030703:73, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 4500 м. от ориентира по направлению на северо-запад, почтовый адрес ориентира: Омская область, Шербакульский район, аул Койчубай, ул. Степная, д. 2, площадью 470333±6001 кв.м, разрешенное использование – для выращивания зерновых и иных сельскохозяйственных культур.

Начальная цена предмета аукциона по лоту № 1 (начальный размер арендной платы в год) – 30 660 рублей;

– по лоту № 2 – продажа права на заключение договора аренды земельного участка, относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 55:32:030703:74, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 4390 м. от ориентира по направлению на северо-запад, почтовый адрес ориентира: Омская область, Шербакульский район, аул Койчубай, ул. Степная, д. 2, площадью 1997739±12367 кв.м, разрешенное использование – для выращивания зерновых и иных сельскохозяйственных культур.

Начальная цена предмета аукциона по лоту № 2 (начальный размер арендной платы в год) – 130 250 рублей;

– по лоту № 3 – продажа права на заключение договора аренды земельного участка, относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 55:32:030703:75, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 1650 м. от ориентира по направлению на северо-запад, почтовый адрес ориентира: Омская область, Шербакульский район, аул Койчубай, ул. Степная, д. 2, площадью 931161±8443 кв.м, разрешенное использование – для выращивания зерновых и иных сельскохозяйственных культур.

Начальная цена предмета аукциона по лоту № 3 – 60 700 рублей.

Проведение аукциона назначено на 13.07.2015.

Согласно пункту 18 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – 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.

Однако в ходе проведения аукциона шаг аукциона был увеличен с 3% до 4%. По мнению Заявителя, данное нарушение существенно повлияло на результат аукциона.

Так, по лоту № 1, после предложения 117 734,40 рублей цена договора стала увеличиваться на 4% и составила 188 960 рублей, а должна была увеличиться на 3%, как было указано в извещении о проведении аукциона и озвучено аукционистом в процессе проведения аукциона и составить 118 654,20 рубля.

Последующие предложения цены договора также увеличивались на 4%.

По лоту № 2 – после предложения 500 160 рублей цена стала увеличиваться на 4% и составила 505 370 рублей, а должна была увеличиться на 3% и составить 504 067,50 рублей. Последующие предложения цены договора также увеличивались на 4%.

По лоту № 3 – после цены предложения 233 088 рублей цена договора стала увеличиваться на 4% и составила 235 516 рублей, а должна была увеличиться на 3% и составить 234 909,0 рублей. Последующие предложения цены договора также увеличивались на 4%.

К жалобе Заявителя приложены копии:

- извещения о проведении аукциона (с приложением);
- инструкции по проведению аукциона;
- протокола № 2 от 13.07.2015.

2. На основании запроса Омского УФАС России (исх. от 20.07.2015 № 05-6855) Ответчиком представлены надлежащим образом заверенные копии:

- распоряжения от 11.06.2015 № 39-р;
- извещения о проведении аукциона (с приложением);
- инструкции по проведению аукциона;
- журнала регистрации заявок на участие в аукционе (на трех листах);
- заявок на участие в аукционе – ООО "<...>", ООО "<...>", ИП "<...>".
- писем Администрации от 09.07.2015 №№ 181, 182, 183;
- журнала регистрации участников аукциона (на трех листах);
- протокола № 1 от 09.07.2015;
- протокола № 2 от 13.07.2015;
- почтовых отправлений.

А также на обозрение Комиссии были представлены оригиналы котировочных заявок ООО "<...>", ООО "<...>", ИП "<...>".

На заседании Комиссии 24.07.2015 представитель Ответчика пояснил, что в процессе проведения аукциона была допущена техническая ошибка, повлекшая неправильное определение цены договора. Ошибка, допущенная в ходе проведения аукциона, по мнению Ответчика, существенно не повлияла на результат аукциона.

2.1 На заседании комиссии 24.07.2015 представитель ООО "<...>" с доводами жалобы Заявителя не согласился, высказался согласно возражениям ООО "<...>"

на жалобу ИП "<...>" (вх. Омского УФАС России от 22.07.2015 № 6787), отметив следующее.

Указанные ИП "<...>" нарушения по лотам №1, №2, №3 никак не могут повлиять на права участников аукциона.

В процессе торгов ИП "<...>" поднимал табличку с номером участника и следовательно, соглашался с очередной ценой, предложенной аукционистом по каждому из лотов.

В соответствии с пунктом 3 извещения о проведении аукциона победителем аукциона по лотам №1, № 2, № 3 признаётся участник аукциона, предложивший наибольший ежегодный размер арендной платы за земельный участок.

Наибольший ежегодный размер арендной платы за земельные участки по лотам № 1, № 2, № 3 предложил ООО "<...>".

За лот № 1 была предложена цена ежегодного размера арендной платы за земельный участок в сумме 123 866,40 рублей.

За лот № 2 была предложена цена ежегодного размера арендной платы за земельный участок в сумме 510 580 рублей.

За лот № 3 была предложена цена ежегодного размера арендной платы за земельный участок в сумме 240 372 рублей.

Ни один из участников аукциона (в том числе ИП "<...>") не предложил цену больше, следовательно, возможное увеличение шага аукциона никак не повлияло бы на определение победителя торгов.

На основании изложенного, в соответствии с пунктом 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции представитель ООО "<...>" просит признать жалобу ИП "<...>" необоснованной.

3. Из представленных материалов и информации, размещенной на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт), Комиссией установлено, что 11.06.2015 на официальном сайте Ответчик разместил извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков (с приложением) (извещение № 110615/8421095/01).

Согласно пункту 4 извещения о проведении аукциона предметом торгов № 110615/8421095/01 является:

– по лоту № 1 – продажа права на заключение договора аренды земельного участка, относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 55:32:030703:73, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 4500 м. от ориентира по направлению на северо-запад, почтовый адрес ориентира: Омская область, Шербакульский район, аул Койчубай, ул. Степная, д. 2, площадью 470333±6001 кв.м, разрешенное

использование – для выращивания зерновых и иных сельскохозяйственных культур.

Начальная цена предмета аукциона по лоту № 1 (начальный размер арендной платы в год) в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка составляет 30 660 рублей в год, без НДС.

Шаг аукциона установлен в размере 3% от начальной цены предмета аукциона (919,80 рублей).

– по лоту № 2 – продажа права на заключение договора аренды земельного участка, относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 55:32:030703:74, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 4390 м. от ориентира по направлению на северо-запад, почтовый адрес ориентира: Омская область, Шербакульский район, аул Койчубай, ул. Степная, д. 2, площадью 1997739±12367 кв.м, разрешенное использование – для выращивания зерновых и иных сельскохозяйственных культур.

Начальная цена предмета аукциона по лоту № 2 (начальный размер арендной платы в год) в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка составляет 130 250 рублей в год, без НДС.

Шаг аукциона установлен в размере 3% от начальной цены предмета аукциона (3907,50 рублей).

– по лоту № 3 – продажа права на заключение договора аренды земельного участка, относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 55:32:030703:75, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 1650 м. от ориентира по направлению на северо-запад, почтовый адрес ориентира: Омская область, Шербакульский район, аул Койчубай, ул. Степная, д. 2, площадью 931161±8443 кв.м, разрешенное использование – для выращивания зерновых и иных сельскохозяйственных культур.

Начальная цена предмета аукциона по лоту № 3 (начальный размер арендной платы в год) в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка составляет 60700 (шестьдесят тысяч семьсот) рублей 00 копеек в год без НДС, не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения;

Шаг аукциона установлен в размере 3% от начальной цены предмета аукциона (1 821 рубль).

Прием заявок осуществлялся организатором торгов с 12.06.2015 по 09.07.2015 по адресу: Омская область, Шербакульский район, с. Изюмовка, ул. Школьная, д. 27, кабинет 7. Дата рассмотрения заявок – 09.07.2015. Дата проведения аукциона – 13.07.2015.

Согласно протоколу № 1 от 09.07.2015 на участие в аукционе:

– по лоту № 1 подано 3 заявки: ООО "<...>", ООО "<...>", ИП "<...>";

– по лоту № 2 подано 3 заявки: ООО "<...>", ООО "<...>", ИП "<...>";

– по лоту № 3 подано 3 заявки: ООО "<...>", ООО "<...>", ИП "<...>".

Все участники торгов № 110615/8421095/01 допущены к участию в аукционе и признаны участниками аукциона.

В соответствии с протоколом № 2 от 13.07.2015 победителем аукциона:

– по лоту № 1 признано ООО "<...>", с предложенной ценой – 123 866,40 рублей;

– по лоту № 2 признано ООО "<...>", с предложенной ценой – 510 580 рублей;

– по лоту № 3 признано ООО "<...>", с предложенной ценой – 240 372 рублей.

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

В соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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, конкурсной 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 подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате проведения торгов.

В силу пункта 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении 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.

13.07.2015 на основании распоряжения Главы Изюмовского сельского поселения Шербакульского муниципального района Омской области от 11.06.2015 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков» № 39-р проведены торги № 110615/8421095/01.

Согласно пункту 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает, в том числе:

– порядок проведения аукциона;

– величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Согласно инструкции по проведению аукциона торги № 110615/8421095/01 проводились в следующем порядке:

– аукцион ведет аукционист;

– аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик и начального размера арендной платы, «шага аукциона» и порядка проведения аукциона. «Шаг аукциона» устанавливается в размере от 3 процентов начального размера арендной платы и не изменяется в течение всего аукциона;

– участникам аукциона выдаются пронумерованные билеты, которые они поднимают после оглашения аукционистом начальной цены или начального размера арендной платы и каждой очередной цены или размера арендной платы в случае, если готовы заключить договор аренды в соответствии с этим размером арендной платы;

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

– при отсутствии участников аукциона, готовых заключить договор аренды в соответствии с названным аукционистом размером арендной платы, аукционист повторяет этот размер арендной платы 3 раза. Если после трехкратного объявления размера арендной платы 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 праве на заключение договора его аренды, называет размер арендной платы и номер билета победителя аукциона.

Комиссией установлено, что:

– по лоту № 1: последнее предложение сделано участником аукциона с карточкой под № 2 – ООО "<...>" и составило 123 866,40 рублей (101 шаг аукциона), предпоследнее предложение сделано участником аукциона с карточкой под № 3 – ИП "<...>" и составило 122 640 рублей (100 шаг аукциона). По мнению Комиссии 101 шаг аукциона должен был составить 123 559,80 рублей. Таким образом, 101 шаг аукциона, сделанный ООО "<...>", был завышен на 306,60 рублей;

– по лоту № 2: последнее предложение сделано участником аукциона с карточкой под № 2 – ООО "<...>" и составило 510 580 рублей (97 шаг аукциона), предпоследнее предложение сделано участником аукциона с карточкой под № 3 – ИП "<...>" и составило 505 370 рублей (96 шаг аукциона). По мнению Комиссии 97 шаг аукциона должен был составить 509 277,50 рублей. Таким образом, 97 шаг аукциона, сделанный ООО "<...>", был завышен на 1 302,50 рубля;

– по лоту № 3: последнее предложение сделано участником аукциона с карточкой под № 2 – ООО "<...>" и составило 240 372 рубля (98 шаг аукциона), предпоследнее предложение сделано участником аукциона с карточкой под № 3 – ИП "<...>" и составило 237 944 рублей (97 шаг аукциона). По мнению Комиссии 98 шаг аукциона должен был составить 239 158 рублей. Таким образом, 98 шаг аукциона, сделанный ООО "<...>", был завышен на 3 035 рублей.

Учитывая изложенное, Комиссия констатирует нарушение Администрацией порядка поведения аукциона.

Согласно пункту 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

Торги могут быть признаны недействительными в случае, если:

- кто-либо необоснованно был отстранен от участия в торгах;
- на торгах неосновательно была не принята высшая предложенная цена;
- продажа была произведена ранее указанного в извещении срока;
- были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи;
- были допущены иные нарушения правил, установленных законом.

Вместе с тем, по мнению Комиссии, превышение шага аукциона (по лоту № 1 на 306,60 рублей (101 шаг), по лоту № 2 на 1 302,50 рубля (97 шаг), по лоту № 3 на 3 035 рублей (98 шаг)) не является достаточным основанием для признания торгов № 110615/8421095/01 недействительными. Все участники аукциона в полной мере реализовали свое право на участие в торгах № 110615/8421095/01. Иных нарушений порядка процедуры проведения аукциона Комиссией не установлено.

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

РЕШИЛА:

Признать **обоснованной** жалобу индивидуального предпринимателя "<...>" на действия организатора торгов Администрации Изюмовского сельского поселения Шербакульского муниципального района Омской области при проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков (извещение о проведении торгов № 110615/8421095/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»)

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.