

РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 06/46-17

05 октября 2017 года

г. Нальчик

Резолютивная часть решения оглашена 21 сентября 2017 г.

В полном объеме решение изготовлено 05 октября 2017 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в присутствии на заседании представителей ответчика, заинтересованного лица ИП «...», руководствуясь статьей 48.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

рассмотрев дело № 06/46-17 по признакам нарушения Местной администрацией сельского поселения Пролетарское Прохладненского муниципального района (КБР, Прохладненский район, с.п. Пролетарское, ул. Ленина, 176) статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в нарушении антимонопольных требований к торгам при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по извещению № 231116/3662973 от 23.11.2016 (лот № 1), руководствуясь статьей 49 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 Прохладненского района поступило обращение ИП «...» (далее также – заинтересованное лицо) по факту незаконных действий местной администрации сельского поселения Пролетарское Прохладненского муниципального района (далее – ответчик) при проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка. К обращению прилагаются копии:

- заявления ИП «...» в адрес Прокурора Прохладненского района;
- протокола № 11 от 11.01.2017 заседания 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 сельского поселения Пролетарское Прохладненского муниципального района;
- проекта договора аренды;
- паспорта заинтересованного лица.

В соответствии со статьями 22, 25, 44 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в целях рассмотрения поступившего заявления в местную администрацию сельского поселения Пролетарское Прохладненского муниципального района был направлен запрос о предоставлении соответствующей информации.

В ответ на указанный запрос Местной администрацией сельского поселения Пролетарское Прохладненского муниципального района представлены УФАС по КБР заверенные в установленном порядке копии следующих документов:

- постановления о проведении торгов от 22.11.2016 № 76;
- извещения о проведении аукциона, размещенного на сайте torgi.gov.ru и на стендах сельского поселения Пролетарское;
- заключения об обнародовании постановления о проведении торгов от 22.11.2016 № 76;
- заключения об обнародовании извещения;
- скриншота с официального сайта местной администрацией сельского поселения Пролетарское

Прохладенского муниципального района об обнародовании постановления и извещения о проведении аукциона;

- извещения о переносе аукциона;
- заявок на участие в аукционе;
- протокола рассмотрения заявок от 26.12.2016 № 9;
- протокола ведения аукциона от 28.12.2016;
- протокола о результатах аукциона от 11.01.2017 № 11;
- постановления от 12.01.2017 № 6 о предоставлении в аренду земельного участка.

21.08.2017 заинтересованным лицом в адрес Управления направлена жалоба на действия Местной администрации сельского поселения Пролетарское Прохладенского муниципального района, содержащая дополнительные доводы относительно отсутствия в извещении о проведении аукциона порядка проведения аукциона, что противоречит требованиям пункта 18 и пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

По результатам изучения и анализа представленных заинтересованным лицом и ответчиком документов в действиях Местной администрации сельского поселения Пролетарское Прохладенского муниципального района были выявлены признаки нарушения антимонопольного законодательства, выразившегося в нарушении антимонопольных требований к торгам при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по извещению № [231116/3662973](#) от 23.11.2016 (лот № 1), а именно в неустановлении порядка проведения аукциона на право заключения указанного договора. Указанные действия содержат признаки нарушения части 1 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 22.08.2017 № 249 «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 Пролетарское Прохладенского муниципального района, выразившегося в нарушении антимонопольных требований к торгам при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по извещению № [231116/3662973](#) от 23.11.2016 (лот № 1)

Определением от 25.08.2017 дата рассмотрения дела № 06/46-17 была назначена на 04.09.2017.

В ходе проведенного Комиссией УФАС по КБР (далее - Комиссия) анализа представленных в материалы дела документов и на основании пояснений лиц, участвующих в деле, было установлено следующее.

Местная администрация сельского поселения Пролетарское Прохладенского муниципального района на основании своего постановления от 22.11.2016 № 76 18.11.2016 объявила аукцион на право заключения договора аренды земельного участка. Предметом аукциона явился земельный участок, расположенный в границах земель муниципального образования с.п. Пролетарское, общей площадью 100,9478 га, с кадастровым номером - 07:04:4400000:240, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное использование.

Извещение о проведении торгов № 231116/3662973 размещено на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> 23.11.2016, на официальном сайте ответчика и обнародовано в период с 22.11.2016 по 21.12.2016.

Начальная цена предмета аукциона 282654 (Двести восемьдесят две тысячи шестьсот пятьдесят четыре) рубля 00 копеек; величина повышения начальной цены - «шаг аукциона»: 3% от начальной цены предмета аукциона – 8479 (Восемь тысяч четыреста семьдесят девять) рублей 62 копейки; размер задатка – 254388 (Двести пятьдесят четыре тысячи триста восемьдесят восемь) рублей 60 копеек.

Согласно извещению срок аренды установлен на 7 (семь) лет.

Дата и время начала приема заявок: 24.11.2016 08:00, дата и время окончания приема заявок: 23.12.2016 17:00, дата и время проведения аукциона: 28.12.2016 в 10:00 (после переноса - 10.01.2017 16:00).

Согласно копиям поданных заявок всего на аукцион подано пять заявок от следующих претендентов:

1. ИП «...» (заявка от 12.12.2016 № 2;
2. глава КФХ «...» (заявка от 16.12.2016 № 2;
3. глава КФХ «...» (заявка от 20.12.2016 № 24);
4. «...». (заявка от 21.12.2016 № 26);
5. ИП «...» (заявка № 28 от 23.12.2016).

Протоколом от 26.12.2016 № 9 заседания 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 сельского поселения Пролетарское Прохладненского муниципального района, были допущены к участию в аукционе и признаны участниками аукциона все претенденты, подавшие заявки.

Из протокола ведения аукциона от 28.12.2016 (далее – протокол ведения аукциона) следует, что на аукцион явились и были зарегистрированы все участники аукциона.

По результатам анализа пошагового хода аукциона, являющегося приложением № 1 к протоколу ведения аукциона, Комиссия установила, что на шагах 0 и 1 предложения о цене подавали участники № 4, 5 и 1, затем на шагах 2-12 – участники № 4 и 5, на шаге 13 предложение поступило от участника № 4. На шагах 14-25 конкурировали между собой участники № 1 и 4. Начиная с 39 вплоть до 199 шага борьба велась между участниками № 4 и 6, затем к ним присоединился участник № 2 (с 200 шага до 243).

Обращает на себя внимание то обстоятельство, что участник № 6 (заинтересованное лицо) неоднократно последовательно повышал цену, в частности, на шагах 368-369, 376-377, 391-394, 459-460, 518-519, 522-523, 525-526, 533-534, 539-540, 549-550, 552-553, 555-556, 558-559, 571-572, 580-581, 601-602, 634-635, 637-638. Аукцион завершился на 711 шаге, на котором предложения о цене договора поступили от участников № 4, 2, 6.

Согласно протоколу от 11.01.2017 № 11 заседания 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 сельского поселения Пролетарское Прохладненского муниципального района (далее – итоговый протокол), победителем аукциона, предложившим последнее предложение по цене годового размера арендной платы земельного участка в сумме 6303184 рубля 20 копеек, признан ИП «...»

При этом в итоговом протоколе, а также в приложении № 1 к протоколу ведения аукциона отражено, что последнее ценовое предложение, равное сумме, предложенной ИП «...», поступило также от участников ИП «...» и «...».

Присутствующие на заседании Комиссии представители ответчика пояснили, что в соответствии с правилами проведения аукциона, озвученными непосредственно перед его началом, победителем аукциона признается тот участник, номер карточки которого был назван последним. Также отметили, что порядок проведения аукциона на момент его проведения официально утвержден не был.

Как установлено Комиссией, согласно протоколу ведения аукциона перед началом аукциона были объявлены следующие правила проведения аукциона: поднятием своих карточек участники подтверждают готовность заключить договор аренды в соответствии с названным размером годовой арендной платы; каждый последующий размер арендной платы назначается путем увеличения текущего «шага аукциона»; после объявления очередного размера годовой арендной платы называется номер участника, который первым поднял карточку; при отсутствии предложений годовой размер арендной платы повторяется три раза; если после трехкратного объявления очередного размера годовой арендной платы никто из участников не поднимает карточку, аукцион завершается; победителем аукциона признается тот участник, номер карточки которого был назван последним. Вопросов от участников аукциона не поступило.

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 [пунктом 18 и подпунктом 3 пункта 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. Объявление правил проведения аукциона непосредственно перед началом его проведения не может считаться надлежащим исполнением требований пункта 18 и подпункта 3 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Кроме того, согласно пункту 17 статьи 32.12 Земельного кодекса РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок. Однако, как указано выше, наибольший размер арендной платы был предложен не только ИП «...», но и ИП «...» и «...» При предложении несколькими участниками одного и того же размера арендной платы за земельный участок наибольшая цена не может быть выявлена. Озвученными перед началом аукциона правилами установлено, что после объявления очередного размера годовой арендной платы называется номер участника, который первым поднял карточку. При этом правило, касающееся определения победителем того участника, номер которого был назван последним, относится к тому случаю, когда никто из конкурентов не поднимает карточку, и аукцион завершается. В рассматриваемом случае, на 711 шаге, на котором был окончен аукцион, ценовые предложения с таким же размером арендной платы поступили и от других участников, в связи с чем, учитывая озвученные правила проведения аукциона, аукцион следовало продолжить.

Комиссия отмечает, что правила проведения аукциона предписывали завершить аукцион на 13 шаге в связи с отсутствием предложений о цене договора от других участников.

Таким образом, действия аукционной комиссии по определению победителя аукциона нарушают пункт 17 статьи 32.12 Земельного кодекса РФ, что в свою очередь привело или могло привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Вышеизложенное свидетельствует о том, что не имели четкого представления о порядке проведения аукциона и алгоритме определения его победителя не только участники аукциона, но и сами члены аукционной комиссии. В частности, не ясно, имели ли право участники аукциона, не заявлявшие цену на текущем шаге аукциона, предлагать цену в последующем, почему участник № 6 (заинтересованное лицо) последовательно неоднократно повышал цену и почему при этом аукционист не завершил аукцион в связи с отсутствием предложений от его конкурентов.

На основании постановления Местной администрации сельского поселения Пролетарское Прохладненского муниципального района от 12.01.2017 № 6 с ИП «...» заключен договор аренды земельного участка общей площадью 100,9478 га, с кадастровым номером - 07:04:4400000:240, сроком на 7 (семь) лет с размером годовой арендной платы 6303184 рубля 20 копеек.

Как пояснило заинтересованное лицо, несмотря на несогласие с результатами аукциона он был вынужден подписать договор аренды, чтобы не лишиться задатка, внесенного для участия в аукционе. Договор аренды в установленном порядке не прошел государственную регистрацию.

Частью 1 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции определено, что перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства при установлении в действиях (бездействии) ответчика по делу нарушения антимонопольного законодательства комиссия принимает заключение об обстоятельствах дела.

Комиссией принято заключение об обстоятельствах дела № 06/46-17 от 11.09.2017. В соответствии с частью 5 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции лица, участвующие в деле, вправе представить комиссии пояснения, доказательства и приводить доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии. Документов и доводов по обстоятельствам, изложенным в заключении об обстоятельствах дела № 06/46-17 от 11.09.2017, в адрес УФАС по КБР не поступало.

Комиссия, 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 Пролетарское Прохладненского

муниципального района (ИНН 0704001699 , ОГРН 1020701192533) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по извещению [№ 231116/3662973 от 23.11.2016 \(лот № 1\)](#), выразившиеся в неустановлении порядка проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по извещению [№ 231116/3662973 от 23.11.2016](#) (лот № 1) и в нарушении порядка определения победителя указанного аукциона, нарушающими часть 1 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.

2. В связи с наличием договора, заключенного 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.