

Организатору торгов –
Администрации Новгородского
муниципального района

ул. Большая Московская, д. 78,
Великий Новгород, 173020

Заявителю –

.....

Представителю по
доверенности –

....

Победителю торгов –

.....

РЕШЕНИЕ

№ 053/10/18.1-559/2022

по результатам рассмотрения жалобы
о нарушении порядка организации и проведения обязательных в
соответствии

с законодательством Российской Федерации торгов

Новгород

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 27.06.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) Управления Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России, Управление) (далее – Комиссия) в составе:

.....

в присутствии представителей:

организатора торгов – Администрации Новгородского муниципального района – (доверенность № б/н от 11.10.2022), являющегося аукционистом при проведении рассматриваемого открытого аукциона;

победителя торгов –

заявителя –, в лице его представителя (доверенность № 53 АА 0838198 от 17.02.2021),

рассмотрев жалобу в лице его представителя (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – Администрации Новгородского муниципального района (173020, Великий Новгород, ул. Большая Московская, д. 78; далее – Администрация) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Новгородская обл., Новгородский р-н, Борковское сельское поселение, д. Воробейка, земельный участок 34 (лот 4), извещение № 300822/19200638/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) 30.08.2022,

УСТАНОВИЛА:

05.10.2022 в Новгородское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия организатора торгов – Администрации при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Новгородская обл., Новгородский р-н, Борковское сельское поселение, д. Воробейка, земельный участок 34 (лот 4), извещение № 300822/19200638/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте 30.08.2022 (вх. № 5350 Новгородского УФАС России; далее – Жалоба).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6

указанной статьи.

06.10.2022 заявителем были представлены дополнения к Жалобе (вх. № 5369 Новгородского УФАС России) и 21.10.2022 заявление (вх. №5664 Новгородского УФАС России).

Заявитель считает, что при проведении рассматриваемого открытого аукциона организатором торгов в не было принято во внимание её ценовое предложение относительно стоимости лота 4. Также Заявитель указывает на то, что аукционист невнятно и быстро говорил, что привело к тому, что участники торгов не могли понять, о чем идет речь.

Кроме того, Заявитель указывает на то, что аукционистом был нарушен порядок проведения торгов (аукционист не повторял цену 3 раза, по завершению аукциона аукционист не объявил о продаже земельного участка, о размере ежегодной арендной платы проданного земельного участка, а также номере билета победителя аукциона).

Более того, Заявитель считает, что организатором торгов также был нарушен порядок проведения торгов, в части своевременного опубликования извещения о проведении торгов и извещения лиц, участвующих в торгах о времени и месте их проведения в связи с чем, результаты торгов являются недействительными и подлежат отмене.

Вышеприведенные нарушения, по мнению заявителя свидетельствуют о коррупционном сговоре организатора торгов и победителя торгов.

На основании изложенного заявитель просит отменить результаты торгов и выдать обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений, а также провести расследование в отношении коррупционного сговора аукциониста и победителя торгов.

Присутствовавший на рассмотрении представитель Заявителя поддержала доводы Жалобы в полном объеме.

Следует отметить, что доводы Жалобы о наличии коррупционного сговора при проведении оспариваемых торгов выходят за пределы компетенций Новгородского УФАС России при рассмотрении Жалобы в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, в связи с чем, их оценка производится.

Администрация считает доводы Жалобы необоснованными по основаниям, указанным в возражениях на нее (вх. № 5495 от 12.10.2022 Новгородского УФАС России).

Заявитель до проведения торгов обратился к членами аукционной комиссии за разъяснениями порядка проведения аукциона.

Порядок проведения аукциона был разъяснен как самому Заявителю, так и всем участникам торгов перед их началом.

Вопреки доводам заявителя, организатор торгов считает, что процедура оспариваемых торгов была соблюдена полностью.

Так, каждое ценовое предложение учтено в соответствии с правилами ведения аукциона и отражено в электронной таблице с указанием номера карточки участника, сделавшего предложение.

Заявитель принимал участие в торгах и с 118 по 123 шаг поднимала стоимость лота при отсутствии поднятия карточек другими участниками.

Процедура проведения аукциона была размеренной, спокойной, аукционист четко с трехкратным повтором проговаривал каждую цену шага до момента поднятия карточки участника на очередном шаге.

Организатор торгов также указал на неоднократное нарушение Заявителем порядка ведения аукциона, поднимая карточку участника до объявления стоимости лота, в связи с чем ей делалось замечание. Последние 4 шага (со 147 по 148 включительно) Заявитель карточку не поднимал.

Перед последним (третьим) оглашением цены аукционист сделал паузу, предоставив тем самым участникам закупки поднять карточку, однако никто, включая Заявителя, карточки не поднял.

На основании вышеизложенного, организатор торгов считает Жалобу необоснованной.

Присутствующий на рассмотрении Жалобы представитель Администрации, являющийся также аукционистом при проведении оспариваемых торгов, поддержал вышеуказанные письменные возражения в полном объеме и дополнительно пояснил, что какая-либо видео или аудиозапись процедуры торгов не велась.

Присутствующий на рассмотрении Жалобы победитель торгов – (№ билета 3) устно пояснила, что с доводами Жалобы не согласна и указала на то, что аукционистом неоднократно, как до начала торгов, так и в их процессе разъяснялись правила проведения торгов.

Кроме того, обратила внимание Комиссии на то, что она, как и Заявитель, принимала участие в подобных торгах впервые в связи с чем, аукционист неоднократно делал им замечания.

В ходе торгов, Заявителем цена лота была поднята до 15 000,00 рублей, после чего оставшиеся два участника торгов перестали участвовать в торгах и в последующем в аукционе участвовала только она с Заявителем.

Последняя цена лота, предложенная ею была озвучена аукционистом 3 раза, после чего аукционист поздравил с победой участника № 3 (.....), предложившего цену – 19 064,00 рублей.

В результате рассмотрения Жалобы установлено следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК) договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

В силу части 4 статьи 448 ГК торги (в том числе электронные) проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом.

Оспариваемые торги проводятся путем открытого аукциона (пункту 1 Извещения).

Согласно пункту 1 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК) решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Решение о проведении открытого аукциона принято распоряжением № 1613-рз от 26.08.2022 первого заместителя Главы Администрации (пункт 2 Извещения).

1. Из пункта 19 статьи 39.11 ЗК следует, что 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.

Согласно пункту 20 статьи 39.11 ЗК 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.

30.08.2022 организатором торгов – Администрацией **на официальном сайте** было **размещено извещение** № 300822/19200638/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Новгородская обл., Новгородский р-н, Борковское сельское поселение, д. Воробейка, земельный участок 34 (лот 4).

В эту же дату извещение о проведении рассматриваемого открытого

аукциона было размещено на официальном сайте Администрации в сети «Интернет» <https://новгородский-район.рф> (далее – официальный сайт Администрации), и **02.09.2022** в периодическом печатном издании **Новгородского муниципального района «Официальный вестник Новгородского муниципального района» № 34 (415)**, что подтверждается соответствующими скриншотами официального сайта Администрации и выпуском советующего издания соответственно.

Согласно пункту 4 извещения о проведении торгов в форме аукциона по продаже права на заключения договора аренды земельных участков в соответствии с лотами № 1-4 (далее - Извещение) **аукцион** состоится **05.10.2022** в 10 часов 00 минут по адресу: Великий Новгород, ул. Большая Московская, д. 78, каб. 1.

Следовательно, Извещение размещено (02.09.2022) организатором торгов с соблюдением срока, установленного в пункте 20 статьи 39.11 ЗК (не менее чем за тридцать дней до 05.10.2022).

Прием заявок на участие в рассматриваемых торгах оканчивается 01.10.2022 в 15 часов 00 минут (пункт 10 Извещения).

Пунктом 9 статьи 39.12 ЗК предусмотрено, что организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

Из имеющегося в материалах Жалобы протокола № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе (далее – Протокол № 1) следует, что 04.10.2022 в 11 часов 00 минут состоялось рассмотрение заявок участников аукциона.

Согласно пункту 1.4 Протокола № 1 на участие в аукционе по лоту № 4 на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Новгородская обл., Новгородский р-н, Борковское сельское поселение, д. Воробейка, земельный участок 34, поступило 4 заявки, в том числе заявка Заявителя (поступила 06.09.2022 в 12 часов 20 минут).

По результатам рассмотрения заявок аукционной комиссией организатора торгов принято решение о признании участниками аукциона всех лиц, подавших заявки по лоту 4, что отражено в резолютивной части Протокола № 1.

Пунктом 10 статьи 39.12 ЗК предусмотрено, что заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола, указанного в пункте 9 настоящей статьи.

В соответствии с указанными положениями земельного законодательства, организатором торгов в день рассмотрения заявок на участие в аукционе (**04.10.2022**) были составлены уведомления всем участникам торгов по лоту 4, которые **05.10.2022** (непозднее дня следующего после дня подписания Протокола № 1) были вручены лично под роспись каждому участнику, в том числе и Заявителю, что подтверждается резолюцией Заявителя.

На основании вышеизложенного, организатором торгов при размещении Извещения и уведомлении участников аукциона были соблюдены все требования действующего земельного законодательства, в связи с чем, рассматриваемый довод Жалобы не нашел своего подтверждения и является необоснованным.

2. В силу пункта 18 статьи 39.11 ЗК 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.

Согласно подпункту 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона, о начальной цене предмета аукциона и о «шаге аукциона».

В соответствии с пунктом 6.4 Извещения начальный размер ежегодной арендной платы составляет 3 524,00 рублей, шаг аукциона – 105,00 рублей.

Порядок проведения аукциона регламентирован в пункте 12 Извещения.

Пунктом 12 Извещения предусмотрен следующий порядок проведения аукциона:

а) аукцион ведет аукционист;

б) аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик и начальной цены (начального размера ежегодной арендной платы) земельного участка и порядка проведения аукциона;

в) участникам аукциона выдаются пронумерованные билеты, которые они поднимают после оглашения аукционистом начального размера

ежегодной арендной платы и каждого очередного размера арендной платы в случае, если готовы купить земельный участок в соответствии с этим размером арендной платы;

г) аукцион проводится путем последовательного повышения участниками аукциона начального размера арендной платы на величину, равную либо кратную величине «шага аукциона». Участник аукциона имеет право заявить размер арендной платы кратной «шагу аукциона» путем поднятия пронумерованного билета и оглашения предлагаемого размера арендной платы. После этого аукционист объявляет предложенный участником размер арендной платы и называет номер этого участника аукциона. В случае, если предложенный размер арендной платы не кратен «шагу аукциона», то предложенный участником размер арендной платы округляется до ближайшей (в сторону уменьшения) суммы, кратной «шагу аукциона» и закрепляется за этим участником. В случае, если на одном и том же шаге несколько участников заявили размер арендной платы кратной «шагу аукциона» путем поднятия пронумерованного билета и оглашения предлагаемого размера арендной платы, то аукционист объявляет предлагаемый размер арендной платы кратный «шагу аукциона» и 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».

д) при отсутствии участников аукциона, готовых купить земельный участок в соответствии с названной аукционистом арендной платой, аукционист повторяет эту цену 3 раза. Если после троекратного объявления очередного 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;

е) по завершении аукциона аукционист объявляет о продаже права на заключение договора аренды земельного участка, называет размер ежегодной арендной платы проданного земельного участка и номер билета победителя аукциона.

В случае если в аукционе участвовал один участник, а также в случае если никто из участников аукциона не выразил своего согласия приобрести право на заключение договора по цене, превышающей начальную хотя бы на один «шаг аукциона», аукцион признается несостоявшимся.

В случае если к участию в аукционе допущен один участник или участвовал только один участник, аукцион признается не состоявшимся и договор аренды земельного участка заключается с лицом, которое

являлось единственным участником аукциона по начальной цене предмета аукциона.

В случае если в извещении о проведении аукциона предусмотрено 2 и более предметов аукциона (лота), решение о признании аукциона несостоявшимся принимается в отношении каждого предмета аукциона (лота) отдельно.

Таким образом, организатор торгов и их участники при проведении настоящего аукциона были обязаны придерживаться положений вышеуказанного Порядка проведения торгов.

Согласно пункту 15 статьи 39.12 ЗК результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона.

05.10.2022 состоялось заседание аукционной комиссии по проведению настоящего аукциона, о чем был составлен соответствующий протокол № 2 (далее – Протокол).

Из Протокола следует, что участниками торгов по лоту № 4 являлись участники с билетами 1, 3 (победитель аукциона), 6, 7 (Заявитель).

О том, что именно был выдан билет № 3 свидетельствует приложение № 2 к Протоколу (Журнал регистрации), содержащее подписи каждого участника торгов по лоту № 4 напротив своей фамилии, имени, отчества и присвоенного номера билета.

Организатором торгов в распоряжение Комиссии представлена выкопировка из таблицы шагов аукциона 05.10.2022, которая содержит сведения относительно озвученных аукционистом шагов аукциона, соответствующих им ценам предмета аукциона, увеличенным на величину размера шага, а также сведения относительно регистрационного номера участника аукциона, поднявшего карточку при озвучивании аукционистом шага аукциона (далее - Выкопировка).

Согласно сведениям Выкопировки, с 118 шага по 123 шаг аукциона Заявитель поднимал цену лота без соответствующего повышения остальными участниками торгов, начиная с 124 шага и до 145 шага аукциона в торгах участвовало 2 участника (билеты № 7 и 3), последовательно повышающие цену лота.

Однако, при объявлении аукционистом шага аукциона 145 (18 749,00 рублей) и до шага аукциона 148 (19 064,00 рублей) согласно Выкопировки карточка поднималась только участником № 3, который был признан победителем рассматриваемых торгов и заявивший в процессе их прохождения

готовность приобретения предмета аукциона по цене 19 064,00 рублей, что отражено в Протоколе.

Изучив материалы Жалобы, представленные Администрацией, заслушав объяснения и пояснения, присутствовавших на заседании Комиссии по рассмотрению Жалобы представителей сторон, Комиссия приходит к следующим выводам.

Действующим земельным законодательством аудио- и видео-фиксация процедуры проведения торгов не предусмотрена.

Заявителем такая фиксация также не велась.

В связи с этим, Управлением в адрес других участников аукциона был составлен запрос о предоставлении пояснений относительно действий организатора торгов, оспариваемых в Жалобе, с учетом позиции Администрации Новгородского муниципального района, изложенных в возражениях на нее (исх. № 4593/03 от 13.10.2022 Новгородского УФАС России).

В ответ на данный запрос каких-либо объяснений других участников аукциона представлено не было.

Свою позицию относительно довода Жалобы озвучил только победитель торгов, присутствующий непосредственно на заседании Комиссии, из которых, как уже указывалось ранее, следует, что процедура торгов была соблюдена, по итогам аукциона предложенная ею цена была озвучена аукционистом три раза.

Следовательно, доказательств неправомерности действий аукционной комиссии организатора торгов, в частности действий аукциониста по объявлению шагов аукциона и по объявлению регистрационных номеров участников, поднимавших карточек и тем самым выражавших желание приобрести предмет аукциона по озвученной с учетом стоимости шага аукциона цене аукциона, в материалах Жалобы не имеется, Заявителем таких доказательств на заседание Комиссии также не представлено.

Из Выкопировки следует, что Заявитель участвовал в торгах и понимал речь аукциониста, поскольку на протяжении с 124 шага аукциона он вместе с участником № 3 последовательно поднимал цену лота вплоть до 144 шага аукциона.

Начиная с 145 и 148 шага аукциона цена поднималась исключительно участником № 3, что следует из Выкопировки.

Иными участниками торгов, итоги и процедура проведения оспариваемого аукциона не оспариваются, что косвенно может свидетельствовать о том, что с ее процедурой и результатами такие участники торгов согласны.

Также Комиссия учитывает тот факт, что Заявитель начиная с 145 шага аукциона перестал участвовать в торгах, хотя мог повысить цену лота, но данной возможностью не воспользовался.

В соответствии с пунктом 17 статьи 39.12 ЗК победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

В действиях аукционной комиссии организатора торгов по определению участника торгов –, выразившего в ходе их прохождения готовность приобретения предмета аукциона по наиболее высокой цене (19 064,00 рублей), в качестве победителя настоящего аукциона нарушений действующего законодательства Российской Федерации о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка не усматривается.

Таким образом, указанный довод Жалобы в ходе рассмотрения также не нашел своего подтверждения в связи с чем, Жалоба является необоснованной.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу в лице его представителя на действия организатора торгов – Администрации Новгородского муниципального района (173020, Великий Новгород, ул. Большая Московская, д. 78) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Новгородская обл., Новгородский р-н, Борковское сельское поселение, д. Воробейка, земельный участок 34 (лот 4), извещение № 300822/19200638/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru 30.08.2022, необоснованной.

.....

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