

РЕШЕНИЕ № 036/10/18.1-542/2020

по результатам рассмотрения жалобы ИП Главы КФХ <...> на нарушение процедуры аукциона

18.05.2020

г. Воронеж

Резолютивная часть решения объявлена 18.05.2020

Решение в полном объеме изготовлено 20.05.2020

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

Логошин А.В. - председатель Комиссии, зам. руководителя-начальник отдела;

Субботин С.Г. - член Комиссии, ведущий специалист - эксперт;

Сисева Н.И.- член Комиссии, ведущий специалист - эксперт,

в присутствии:

посредством аудиосвязи и видеосвязи представителей организатора — администрации Поворинского муниципального района Воронежской области <...> и <...>

посредством аудиосвязи и видеосвязи представителя заявителя – ИП главы КФХ <...> – <...>,

рассмотрев жалобу ИП Главы КФХ <...> (далее – Заявитель) на действия администрации Поворинского муниципального района Воронежской области (далее – Организатор) при организации и проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка общей площадью 697910 кв.м. с кадастровым номером 36:23:2300002:153, с адресным ориентиром: Воронежская область, Поворинский район, юго-западная часть кадастрового квартала 36:23:2300002, из категории земель сельскохозяйственного назначения (извещение на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о торгах № 190320/1816311/01) (далее – Аукцион), в соответствии со статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции»,

#### **УСТАНОВИЛА:**

06.05.2020 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области поступила жалоба ИП Главы КФХ <...> (далее – Заявитель).

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» и принята к рассмотрению по существу.

Статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции» установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, который распространяется только на те торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством РФ.

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны были уведомлены посредством электронной почтовой связи и публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Воронежского УФАС России в сети Интернет.

Существо жалобы, с которой обратился Заявитель, состоит в следующем.

В соответствии с постановлением администрации Поворинского Муниципального района Воронежской области от 16.03.2020 № 153 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о торгах было размещено извещение № 190320/1816311/01 о проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка общей площадью 697910 кв.м. с кадастровым номером 36:23:2300002:153, с адресным ориентиром:

Воронежская область, Поворинский район, юго-западная часть кадастрового квартала 36:23:2300002, из категории земель сельскохозяйственного назначения. Заявитель в своей жалобе указывает на следующие допущенные, по его мнению, нарушения.

1) В извещении о проведении Аукциона указано, что приём заявок осуществляется по рабочим дням с 08 часов 00 минут до 12 часов 00 минут и с 12 часов 50 минут до 16 часов 00 минут по адресу: Воронежская область, Поворинский район, г. Поворино, пл. Комсомольская, д. 3, каб. 303-304. Дата начала приёма заявок 20.03.2020 г., дата окончания приёма заявок 18.04.2020. Вместе с тем дата 18.05.2020 г. приходится на субботу, что является выходным днём, соответственно, фактически срок приёма заявок оканчивается 17.04.2020 г.

2) В извещении о проведении Аукциона не указаны сведения о правах на земельный участок и срок возврата внесённого задатка.

3) Организатор Аукциона отказывался допускать к участию в Аукционе представителя Заявителя при предъявлении простой письменной доверенности. Представитель был допущен до участия в аукционе только при предъявлении нотариальной доверенности.

4) Организатором допущены нарушения порядка проведения Аукциона, выразившиеся в неуказании номера участника Аукциона, первым поднявшим карточку, а также аукционист не назвал троекратно окончательный размер стоимости предмета Аукциона. Данные нарушения ввели в заблуждение Заявителя, не позволили Заявителю отреагировать на шаг Аукциона и поднять свой билет.

5) Начальная цена предмета Аукциона ниже его кадастровой стоимости почти в четыре раза.

В просительной части жалобы Заявитель просит признать его жалобу обоснованной, выдать предписание об устранении допущенных нарушений.

Представитель Организатора выразил несогласие с доводами жалобы Заявителя по основаниям, изложенным в ходе заседания Комиссии, а также в письменном возражении, в удовлетворении требований, указанных в жалобе Заявителя, просит отказать.

В результате рассмотрения настоящего дела и исследования всех имеющихся доказательств и материалов Комиссией установлено следующее.

В соответствии с постановлением администрации Поворинского Муниципального района Воронежской области от 16.03.2020 № 153 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о торгах было размещено извещение № 190320/1816311/01 о проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка общей площадью 697910 кв.м. с кадастровым номером 36:23:2300002:153, с адресным ориентиром: Воронежская область, Поворинский район, юго-западная часть кадастрового квартала 36:23:2300002, из категории земель сельскохозяйственного назначения.

Приём заявок осуществляется по рабочим дням с 08 часов 00 минут до 12 часов 00 минут и с 12 часов 50 минут до 16 часов 00 минут по адресу: Воронежская область, Поворинский район, г. Поворино, пл. Комсомольская, д. 3, каб. 303-304. Дата начала приёма заявок 20.03.2020 г., дата окончания приёма заявок 18.04.2020.

Извещением предусмотрено внесение задатка в размере 1109700 рублей. Задаток возвращается в случае:

- отказа от проведения Аукциона, в течение трёх дней с момента принятия такого решения;
- отзыва заявки, в течение трёх дней с момента поступления Организатору отзыва;
- непризнания претендента участником Аукциона, в течение трёх дней с момента

составления протокола о признании участниками Аукциона;

- непризнания участника победителем Аукциона, в течении трёх дней с момента составления протокола о результатах аукциона.

Начальная цена предмета Аукциона установлена в размере 1109700 рублей. Шаг Аукциона установлен в размере 33291 рубль.

Извещением установлен следующий порядок проведения Аукциона.

Аукцион начинается с оглашения наименования и характеристик предмета Аукциона. Участникам выдаются пронумерованные билеты, которые они поднимают при согласии заключить договор купли-продажи земельного участка по предложенной цене. При этом аукционист указывает на участника первым поднявшим билет. В случае, если оба участника подняли карточки, аукционист объявляет следующую цену увеличенную на шаг Аукциона. Если после объявления цены только один участник поднял свой билет, аукционист троекратно объявляет цену предмета Аукциона и, если другие участники не подняли свои билеты, договор считается заключенным с участником Аукциона, поднявшим свою карточку, по названной цене. Если никто из участников не поднял свой билет при объявлении цены, после троекратного объявления цены, договор считается заключенным с участником, первым поднявшим свой билет на предыдущем шаге аукциона.

В соответствии с извещением при подаче заявки представителем претендента, требуется доверенность, оформленная в соответствии с действующим законодательством.

Изучив все доводы, Комиссия приходит к следующим выводам.

1. Заявитель считает, что фактически дата приема заявок на участие в Аукционе, установленная как 18.04.2020 г., фактически оканчивалась 17.04.2020 г., так как день окончания приёма заявок приходился на выходной день.

Статьёй 193 Гражданского кодекса РФ установлено, что если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день. Протокол рассмотрения заявок по Аукциону датируется 20.04.2020 г. Указанная дата является первым рабочим днём после 18.04.2020 и 19.04.2020 (суббота и воскресенье соответственно). Таким образом, Организатором соблюден срок приёма заявок, в связи чем Комиссия Воронежского УФАС России признаёт указанный довод Заявителя необоснованным.

2. Заявитель считает, что в извещении о проведении Аукциона не указаны сведения о правах на земельный участок и срок возврата внесённого задатка.

Частью 2 статьи 3.3 Федерального закона № 137-ФЗ от 25.10.2001 «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» установлено, что предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, и земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района. Отсутствие указания в извещении формы собственности реализуемого земельного участка не препятствует Организатору распоряжаться им, в том числе реализовывать посредством торгов. Одновременно участники таких торгов могут свободно приобретать такие земельные участки по результатам проведённых торгов.

Комиссия, изучив извещение о проведении Аукциона установила, что извещение предусмотрено возвращение задатка в случае:

- отказа от проведения Аукциона, в течение трёх дней с момента принятия такого

решения;

- отзыва заявки, в течение трёх дней с момента поступления Организатору отзыва;
- непризнания претендента участником Аукциона, в течение трёх дней с момента составления протокола о признании участниками Аукциона;
- непризнания участника победителем Аукциона, в течение трёх дней с момента составления протокола о результатах аукциона.

Таким образом, порядок и сроки возвращения задатка извещением установлены. Учитывая изложенное, Комиссия Воронежского УФАС России приходит к выводу о несостоятельности данного довода.

3. Заявитель указывает, что Организатор Аукциона отказывался допускать к участию в Аукционе представителя при предъявлении простой письменной доверенности. Представитель был допущен до участия в аукционе только при предъявлении нотариальной доверенности.

Согласно извещению при подаче заявки представителем претендента, требуется доверенность, оформленная в соответствии с действующим законодательством. Представитель Заявителя фактически участвовал в Аукционе, что не отрицается Заявителем, то есть право Заявителя на участие в Аукционе через своего представителя нарушено не было, что позволяет Комиссии Воронежского УФАС России сделать вывод об отсутствии нарушения со стороны Организатора при данных обстоятельствах.

4. Заявитель в своей жалобе указывает, что Организатором допущены нарушения порядка проведения Аукциона, выразившиеся в неуказании номера участника Аукциона, первым поднявшим карточку, а также аукционист не назвал трехкратно окончательный размер стоимости предмета Аукциона. Данные нарушения ввели в заблуждение Заявителя, не позволили Заявителю отреагировать на шаг Аукциона и поднять свой билет.

При рассмотрении настоящей жалобы было установлено, что Организатором велась видеозапись Аукциона. По мотивированному запросу Комиссии Воронежского УФАС России данная запись была представлена. При изучении видеозаписи Аукциона было установлено следующее.

Перед началом Аукциона аукционист объявил номер наименование и характеристики предмета Аукциона, а также порядок предмета Аукциона. Так же Аукционистом было предложено перед началом Аукциона отключить мобильные телефоны. После оглашения первоначальной цены лота оба участника (представитель Заявителя и представитель ООО «Агрохолдинг — АСТ») подняли свои карточки. В соответствии с порядком проведения Аукциона, аукционист увеличил цену лота на один шаг и объявил цену. При этом представитель ООО «Агрохолдинг — АСТ» поднял свой билет. Во время объявления цены раздался телефонный звонок мобильного телефона представителя Заявителя, после чего он стал его искать. При этом представитель Заявителя свой билет не поднимал. С учётом того, что только один участник поднял свою карточку, аукционист три раза объявил цену лота, сопровождая каждое объявление ударом молотка. За время объявления цены представитель заявителя свою карточку не поднимал. После последнего объявления цены аукционист объявил, что договор заключен с ООО «Агрохолдинг — АСТ» по предложенной цене.

Учитывая изложенное, Комиссия Воронежского УФАС России приходит к выводу, что действия Организатора в данной ситуации не нарушили каких-либо прав Заявителя, в связи с чем не усматривает в действиях Организатора каких-либо нарушений.

5. В своей жалобе Заявитель указывает на то, что цена земельного участка, установленная извещением в размере 1109700 рублей ниже кадастровой

стоимости того же участка, установленной в размере 57200 рублей за гектар, в четыре раза, что, по мнению Заявителя, является нарушением.

В ходе рассмотрения жалобы, Комиссией Воронежского УФАС России было установлено, что стоимость земельного участка с кадастровым номером 36:23:2300002:153 установлена отчетом № 68, составленным ИП <...> (член СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»). Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. На момент рассмотрения жалобы и вынесения настоящего решения у Комиссии Воронежского УФАС России отсутствуют сведения об оспаривании результатов указанного отчета.

Помимо этого Комиссия Воронежского УФАС России учитывает тот факт, что Заявитель ни до подачи заявки на участие в Аукционе, ни до его проведения не оспаривал стоимость земельного участка кадастровым номером 36:23:2300002:153, что позволяет сделать вывод о согласии Заявителя, на момент подачи заявки и проведения Аукциона, с ценой земельного участка кадастровым номером 36:23:2300002:153.

Таким образом, принимая во внимание обстоятельства на момент принятия решения по настоящему делу, Комиссия Воронежского УФАС России приходит к выводу об отсутствии нарушений действующего законодательства в действиях администрации Поворинского муниципального района Воронежской области при организации и проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка общей площадью 697910 кв.м. с кадастровым номером 36:23:2300002:153, с адресным ориентиром: Воронежская область, Поворинский район, юго-западная часть кадастрового квартала 36:23:2300002, из категории земель сельскохозяйственного назначения (извещение на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о торгах № 190320/1816311/01).

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу Индивидуального предпринимателя главы крестьянско-фермерского хозяйства <...> на действия администрации Поворинского муниципального района Воронежской области при организации и проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка общей площадью 697910 кв.м. с кадастровым номером 36:23:2300002:153, с адресным ориентиром: Воронежская область, Поворинский район, юго-западная часть кадастрового квартала 36:23:2300002, из категории земель сельскохозяйственного назначения (извещение на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о торгах № 190320/1816311/01), необоснованной.

Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России в сети «Интернет»: voronezh.fas.gov.ru.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии  
Члены Комиссии

А.В. Логошин  
С.Г. Субботин

