

РЕШЕНИЕ

11 апреля 2016 года
г. Новосибирск

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:

Князькова С.Е. – и.о. заместителя руководителя управления, председатель Комиссии;

Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Иванов С.А. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев жалобу ООО «Рубин» на действия администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области - организатора торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754,

в присутствии: представителей администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области – Юрченко <...> (глава Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области), <...> (аукционист);

представителя подателя жалобы, ООО «Рубин» - <...> (по доверенности № 10 от 21.03.2016г.);

представителей заинтересованного лица, ООО «Сибирский Агропромышленный Союз»- < ...> (по доверенности б/н от 06.04.2016г.), <...> (генеральный директор ООО «Сибирский Агропромышленный Союз»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба ООО «Рубин» (вх. № 2812 от 01.04.2016г.) на действия администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области - организатора торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754. Заявитель сообщает следующее.

Администрацией Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области 30.03.2016 г. был проведен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754, площадью 3216658 кв. м. Адрес расположения Новосибирская область, Краснозерский район, Половинский сельсовет; разрешенное использование: сельскохозяйственное использование; входит в состав земель сельскохозяйственного назначения; номер извещения 290216/12261387/01.

Податель жалобы считает, что организатором торгов нарушены нормы действующего законодательства по проведению торгов. На открытом аукционе на право заключения договора аренды земельного участка сроком на пять лет присутствовала комиссия в составе: председатель комиссии - Г<...>; заместитель председателя комиссии - Ч<...>; члены комиссии - К<...>, Д<...>, К<...>; участники аукциона: представитель ООО «Сибирский Агропромышленный Союз»- Т<...>; представитель ООО «Рубин» - Гр<...>; индивидуальный предприниматель М<...>.

Аукцион проводила аукционист, она же председатель аукционной комиссии - Г<...>, которая объявила начальную цену земельного участка, но не объяснила процедуру проведения аукциона. Аукционистом была озвучена начальная цена и сразу же начала отсчет, первым карточку поднял представитель ООО «Сибирский Агропромышленный Союз», вторым карточку поднял представитель ООО «Рубин».

После трехкратного объявления начальной цены (размера арендной платы) аукционист Г<...> объявила, что аукцион завершен и победителем является ООО «Сибирский Агропромышленный Союз», так как они первыми подняли карточку. По законодательству аукционист должна была оглашать последующую цену предмета аукциона (последующий размер арендной платы), увеличенную на шаг аукциона, а претенденты подтверждать согласие приобрести предмет аукциона по оглашенной цене (по размеру арендной платы) поднятием билетов, пока ни один из претендентов не поднимет билет, только тогда аукцион может быть признан завершенным и победителем аукциона признается претендент, номер билета которого был назван аукционистом последним.

Участники аукциона- ООО «Рубин» Гр<...> и К<...> попросили пояснить, что произошло, т.к. ими карточка была поднята до оглашения третий раз стартовой цены, и аукционистом должна была объявлена следующая цена, увеличенная на шаг аукциона, так как карточку подняли 2 участника. Третий участник М<...> также попросил объяснить, что произошло, он даже не успел поднять карточку, времени между объявлениями были секунды.

Г<...> пояснила, что участник ООО «Рубин» при поднятии карточки одновременно не озвучил предлагаемую сумму, на что Гр<...> пояснил, что он и не должен предлагать свою сумму, т.к. аукционист должна была назвать следующую шаговую цену. Г<...> пояснила, что она не должна никому объяснять порядок проведения аукциона, и что они сами должны были ознакомиться с порядком проведения аукциона на сайте, а именно с постановлением администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области №77 от 28.03.2016.

На неоднократные замечания участников ООО «Рубин» о нарушении правил проведения аукциона, установленных действующим законодательством РФ аукционист Г<...> посоветовалась с членами комиссии - К<...>, Д <...> и все трое ответили, что они правильно провели аукцион, что все законно.

Процедура поднятия карточек заняла не более 3 минут, а в протоколе результатов аукциона время проведения аукциона составляет 45 минут. ООО «Рубин», считает, что вышеуказанными действиями Аукционистом нарушены правила проведения аукциона, предусмотренные действующим законодательством РФ.

Жалоба ООО «Рубин» подана в соответствии с требованиями ч.ч. 6-8 ст. 18.1

Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», принята Новосибирским УФАС России к рассмотрению.

Администрация Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области представила следующие возражения на жалобу (вх. № 1416э от 07.04.2016г.).

Постановлением администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области № 40 от 25.02.2016 г. «О проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка» было установлено провести аукцион на право заключения договора аренды земельного участка сроком на 5 (пять) лет, участок с кадастровым номером 54:13:025321:1754, площадью 3216658+/- 15693 кв. м.

Извещение о проведении аукциона № 290216/12261387/01 размещено 29 февраля 2016 года на сайте <http://torgi.gov.ru/>, на официальном сайте Половинского сельсовета и в периодическом печатном издании «Бюллетень органов местного самоуправления Половинского сельсовета» № 8 от 29.02.2016 г.

Срок подачи заявок составил 25 дней - с 29.02.2016 16:00 по 25.03.2016 17:00. В установленный период было подано три заявки. 30 марта 2016 года в 15:00 администрацией Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области был проведен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка 54:13:025321:1754 сроком на пять лет. Аукцион проводился в соответствии с Постановлением администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области № 77 от 28.03.2016 «О порядке проведения процедуры аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка».

На аукционе присутствовали и принимали участие:

- Общество с ограниченной ответственностью «Рубин», в лице коммерческого директора <...> действующего на основании доверенности № 9 от 21.03.2016, и юриста <....> действующей на основании доверенности № 10 от 21.03.2016г.;
- Общество с ограниченной ответственностью «Сибирский Агропромышленный Союз», в лице Т<...>, действующего на основании доверенности № 1482118, З<...>, действующего на основании решения собрания участников ООО «СибАгроСоюз» №20/11-2015;
- Индивидуальный предприниматель глава крестьянского (фермерского) хозяйства М<...>, в лице М<...>, действующего на основании нотариальной доверенности № 1953656 от 29.03.2016.

Аукционистом был разъяснен порядок проведения аукциона. Согласно п. 1.5 - 1.8 Постановления администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области № 77 от 28.03.2016 «О порядке проведения процедуры аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка», согласие выражается поднятием карточки, увеличение цены выражается в одновременном поднятии карточки и оглашении своей цены. Увеличить предлагаемую аукционистом цену можно каждый раз не менее, чем на размер одного шага аукциона. Аукционист разыгрывает каждую последнюю цену, называя

такую цену трижды, пока не определится окончательная максимальная цена. Последняя предложенная цена считается окончательной после того, как аукционист назовет ее трижды и никто из участников не предложит большую цену.

Участник, чья цена окажется самой высокой, объявляется победителем аукциона и получает право заключить договор аренды земельного участка. В связи с неопытностью и неверным трактованием положений, предусмотренных ст. 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, аукционист неумышленно допустила нарушение законодательства.

Специалист, допустивший нарушение, повышение квалификации по проведению торгов (аукционов) не проходила. Со специалистом была проведена беседа, привлечена к дисциплинарной ответственности. В ближайшее время будет направлена на обучение.

Заинтересованное лицо, ООО «Сибирский Агропромышленный Союз» представило следующие возражения на жалобу (вх. № 3013 от 07.04.2016г.).

Администрацией Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области 30.03.2016 года в 15:00 часов был проведен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754, площадью 3216658 кв. метров, адрес расположения: Новосибирская область, Краснозерский район, Половинский сельсовет, разрешённое использование - сельскохозяйственное использование, входит в состав земель сельскохозяйственного назначения.

На аукционе присутствовали и принимали участие: ООО «Рубин», ООО «Сибирский Агропромышленный Союз», ИП М<...>. По результатам аукциона победителем аукциона признан участник аукциона - ООО «Сибирский Агропромышленный Союз». Не согласившись с результатами аукциона, участник аукциона Общество с ограниченной ответственностью «Рубин» подало в Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области жалобу.

Согласно доводам поданной жалобы, организатором торгов при их проведении были допущены нарушения норм действующего законодательства по проведению торгов. Так, по мнению ООО «Рубин», аукционист не объяснила участникам аукциона процедуру проведения аукциона. Кроме того, податель жалобы полагает, что именно аукционист должна была оглашать последующую цену предмета аукциона, увеличенную на шаг аукциона, а претенденты должны были лишь подтверждать согласие приобрести предмет аукциона по оглашенной цене путем поднятия билетов.

Исходя из ст. 17.1 (п.1, п. 2, п. 5) ФЗ «О защите конкуренции», Приказа Федеральной Антимонопольной службы от 10.02.2010 года № 67, нормативно-правовым актом, регламентирующим подготовку и организацию аукциона по продаже земельных участков (права на заключения договора аренды земельных участков), находящихся в государственной или муниципальной собственности, является исключительно Земельный кодекс Российской Федерации. В Земельном кодексе подготовка, организация и проведение аукциона по продаже земельного участка (права его аренды) регламентируются статьями 39.11, 39.12.

При этом, статьи 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, регламентируя проведение аукциона по продаже земельного участка (права аренды земельного участка, предоставляют организатору аукциона самостоятельно установить порядок его проведения (п. 18 ст. 39.11 ЗКРФ). То есть законодатель предоставляет организатору аукциона право определить процедурные вопросы самостоятельно, возлагая на него обязанность по доведению установленного порядка проведения аукциона до его участников.

Действуя в рамках предоставленных законом полномочий, Администрация МО Половинского сельсовета (организатор аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка 54:13:025321:1754) постановлением №77 от 28.03.2016 года (копия прилагается) установила порядок проведения аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка.

Согласно п. 1.4 постановления № 77 торги начинаются с оглашения аукционистом начальной цены лота. У каждого из участников есть право повысить цену или согласиться с предлагаемой ценой до того момента, как аукционист назовет предлагаемую им цену трижды. Согласие выражается поднятием карточки и оглашением своей цены. Увеличить предлагаемую аукционистом цену можно каждый раз не менее, чем на размер одного шага аукциона (п. 1.5).

Аукционист разыгрывает каждую последнюю цену, называя такую цену трижды, пока не определится окончательная максимальная цена (п. 1.6). Последняя предложенная цена считается окончательной после того, как аукционист назовет ее трижды и никто из участников не предложит большую цену (п. 1.7). Участник, чья цена окажется самой высокой, объявляется победителем аукциона и получает право заключить договор аренды земельного участка.

Постановление № 77, утвердившее порядок проведения процедуры аукциона, было размещено на официальном сайте администрации. Данное постановление заинтересованными лицами не оспорено, недействительным не признано. Следовательно, законность действий администрации Половинского сельсовета при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка 54:13:025321:1754 должна соотноситься именно порядком проведения аукциона, установленным Постановлением №77 администрации Половинского сельсовета от 28.03.2016 года.

Перед началом аукциона аукционистом участникам аукциона дополнительно был разъяснен порядок его проведения, в том числе, порядок повышения цены лота, установленный пунктом 1.5 Порядка. При проведении аукциона аукционист действовал четко в рамках установленного порядка проведения аукциона. Так, начальная цена лота была оглашена. Представитель ООО «Сибирский Агропромышленный Союз» поднял карточку, выразив согласие с предложенной начальной ценой лота (п. 1.5). Затем карточка была поднята представителем ООО «Рубин». Однако, в нарушение п. 1.5 Порядка, новая цена лота представителем ООО «Рубин» названа не была. Следовательно, увеличения цены со стороны ООО «Рубин» произведено не было (п. 1.5 Порядка).

Учитывая то, что никто из участников не предложил большей цены, начальная цена была определена аукционистом как окончательная (п. п. 1.7 Порядка), а ООО «Сибирский Агропромышленный Союз» - объявлен победителем аукциона (п. 1.8).

Таким образом, организатор аукциона при его проведении не допустил нарушений действующего законодательства и порядка, установленного Постановлением № 77 от 28.03.2016 года Администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области «О порядке проведения процедуры аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка», а утверждение подателя жалобы об обратном является необоснованным.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, доводы, представленные материалы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

29.02.2016г. администрацией Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> было размещено извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754 (№ извещения 290216/12261387/01).

Согласно протоколу результатов аукциона № 01 от 30.03.2016г., победителем аукциона признано ООО «Сибирский Агропромышленный Союз».

Правила заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности регулируются Земельным кодексом Российской Федерации. В частности, согласно положениям ст. 39.11 ЗК РФ, заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности возможно лишь по результатам аукциона.

В соответствии с ч. 18-19 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.

Таким образом, законодательно подробный порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, не определен. Установлены лишь общие требования к процедуре торгов, гарантирующие публичность, открытость, прозрачность процедуры аукциона, своевременное и полное раскрытие информации о процедуре торгов.

П. 5 постановления администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области № 40 от 25.02.2016г. был определен общий порядок проведения процедуры аукциона.

Однако, вышеуказанный порядок не раскрывает подробную процедуру проведения процедуры аукциона. Фактически в вышеуказанном нормативном документе приводятся общие нормы проведения аукциона, установленные ст. 39.11 ЗК РФ. Конкретная процедура участия в аукционе (права участников на повышение цены, процедурный момент, в котором повышение возможно и т.д.) не установлена.

Подробная процедура проведения аукциона установлена постановлением администрации Половинского сельсовета Краснозерского района

Новосибирской области № 77 от 28.03.2016г. В частности, п. 1.4-1.5 постановления № 77 определяют, что торги начинаются с оглашения аукционистом начальной цены лота. У каждого из участников есть право повысить цену или согласиться с предлагаемой ценой до того момента, как аукционист назовет предлагаемую им цену трижды. Согласие выражается поднятием карточки и *оглашением своей цены*. Увеличить предлагаемую аукционистом цену можно каждый раз не менее, чем на размер одного шага аукциона

Таким образом, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к выводам о том, что Порядок проведения аукциона (по смыслу ст. 39.11 ЗК РФ) был определен только 28.03.2016г., соответствующим постановлением организатора торгов.

В соответствии со статьями 20-21 Земельного кодекса РФ, организатор аукциона 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. Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения (помимо прочих) о месте, дате, времени и *порядке проведения аукциона*.

Следовательно, порядок проведения аукциона, являющийся неотъемлемой частью извещения о проведении аукциона, должен быть размещен на официальном сайте в сети интернет не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Постановление администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области № 77 от 28.03.2016г., утверждающее порядок проведения аукциона (в соответствии с которым проходил аукцион) размещено на официальном сайте в сети интернет в день его вынесения - 28.03.2016г. таким образом, организатором аукциона был нарушен (существенно сокращен) срок раскрытия информации о процедуре торгов. Порядок проведения аукциона был утвержден и опубликован не за 30 дней до проведения процедуры торгов, как это требует ч. 18 ст. 39.11 ЗК, а за 2 дня, что привело к нарушению процедуры торгов в части требования к установлению минимального времени раскрытия информации, что ущемляет права потенциальных участников аукциона, может привести к неверному толкованию норм аукционной документации и тем самым- ограничению конкуренции среди участников.

Доводы подателя жалобы не находят подтверждения по следующим основаниям.

Порядок непосредственного проведения процедуры торгов (аукциона) определяет организатор аукциона (ч. 18 ст. 39.11 ЗК РФ), а не Приказ ФАС России от 10.02.2010 N 67 (в силу ч. 2 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

Комиссией Новосибирского УФАС России изучены видеозаписи рассматриваемого аукциона, приложенные к жалобе ООО «Рубин» и возражениям ООО «Сибирский Агропромышленный Союз». Согласно указанным видеозаписям, аукционистом рассматриваемого аукциона перед непосредственным началом процедуры торгов всем участникам был разъяснен (зачитан) порядок проведения аукциона (соответствующий постановлению администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области № 77 от 28.03.2016г.).

Согласно п. 1.5 порядка проведения аукциона, согласие с предлагаемой ценой выражается поднятием карточки, увеличение цены выражается одновременным поднятием карточки и оглашении своей цены.

Согласно п. 1.6. порядка проведения аукциона, аукционист разыгрывает каждую последнюю цену, называя такую цену трижды. Порядком проведения аукциона не установлена обязанность аукциониста самостоятельно повышать шаг аукциона в случае поступления двух идентичных предложений, так как последняя (разыгрываемая цена) в таком случае не изменяется.

Комиссией Новосибирского УФАС России установлено, что при проведении рассматриваемой процедуры торгов начальная цена лота была оглашена, представитель ООО «Сибирский Агропромышленный Союз» поднял карточку, выразив согласие с предложенной начальной ценой лота. Затем карточка была поднята представителем ООО «Рубин», однако, новая цена лота представителем ООО «Рубин» оглашена не была. Следовательно, увеличение (изменение) разыгрываемой цены со стороны ООО «Рубин» не последовало, таким образом, аукционист разыграла последнюю цену, назвав её трижды, что соответствует порядку проведения аукциона, установленному постановлением № 77 от 28.03.2016г.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст.18.1, пп. а) п. 3.1 ч.1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 года, № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Рубин» на действия администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области - организатора торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754 необоснованной.

2. Признать имеющиеся материалы достаточными для выдачи администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области - организатору торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754 предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа ч. 1 ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов

11 апреля 2016 г.

г. Новосибирск

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:

Князькова С.Е. – и.о. заместителя руководителя управления, председатель Комиссии;

Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Иванов С.А. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

руководствуясь ст. 18.1, пп. а) п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 11.04.2016 г. по результатам рассмотрения жалобы ООО «Рубин» на действия администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области - организатора торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области, организатору торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754, совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, выразившихся в нарушении срока размещения на официальном сайте в сети интернет <http://torgi.gov.ru> в составе извещения № 290216/12261387/01 порядка проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754 (утвержденного постановлением администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области № 77 от 28.03.2016г.).

2. С целью устранения нарушений администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области необходимо в срок до 29.04.2016г. аннулировать аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:13:025321:1754.

3. Об исполнении настоящего предписания администрации Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области сообщить в Новосибирское УФАС России до 06.05.2016г., с приложением подтверждающих документов.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа ч. 1 ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ.