

## Решение № 055/10/18.1-316/2020

### о признании жалобы обоснованной

06.04.2020

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:

<...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...> – начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу закрытого акционерного общества «Ермоловское» (далее – ЗАО «Ермоловское», Общество, Заявитель) на действия Администрации Репинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области (далее – Администрация, Организатор торгов, Ответчик) при проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества (извещения о проведении торгов № 120220/3398066/03, № 120220/3398066/04, № 120220/3398066/05, № 120220/3398066/06, № 120220/3398066/07, № 120220/3398066/08, № 120220/3398066/02 размещены на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – аукцион, торги),

в отсутствие представителя ЗАО «Ермоловское», надлежащим образом извещенного о месте и времени рассмотрения жалобы по существу,

в отсутствие представителя Администрации, надлежащим образом извещенной о месте и времени рассмотрения жалобы по существу,

#### УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. от 26.03.2020 № 2923э), который полагает, что извещение о проведении аукциона не соответствует требованиям действующего законодательства, а именно:

– «шаг аукциона» установлен в размере 5% от начальной цены предмета аукциона, что противоречит пункту 18 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ);

– отсутствуют реквизиты решения о проведении аукциона, что нарушает пункт 21 статьи 39.12 ЗК РФ;

– отсутствует форма заявки на участие в аукционе;

– в сведениях по лотам №№ 3, 5, 7 отсутствует информация об имеющихся ограничениях

(обременениях) прав на земельные участки.

Также Заявитель указывает, что на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» отсутствуют:

- обязательное приложение к извещению о проведении аукциона – проект договора;
- протокол проведения аукциона.

Указанные нарушения не позволили ЗАО «Ермоловское» реализовать свое право на участие в аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков, в связи с чем, Заявитель просит рассмотреть жалобу Общества и признать ее обоснованной.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 30.03.2020 № 05-2693 Администрацией представлены пояснения относительно фактов, изложенных в жалобе ЗАО «Ермоловское», а также копии запрашиваемых документов (вх. Омского УФАС России от 03.04.2020 № 3326).

В своих письменных пояснениях Администрация указывает, что все процедуры, которые необходимо было выполнить для организации и проведения аукциона, Администрацией выполнены.

Информация о проведении аукциона была размещена на сайте Администрации, а также на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Были опубликованы распоряжение Администрации от 11.02.2020 № 5-р «О проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды муниципального имущества, находящегося в собственности Репинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области» и извещение о проведении аукциона. В данных документах отсутствует проект договора аренды земельного участка и заявка на участие в аукционе. Вместе с тем, в упомянутых распоряжении Администрации и извещении о поведении аукциона указаны контакты и адрес электронной почты для обращения при возникновении вопросов со стороны потенциальных участников аукциона.

Сведения об ограничениях (обременениях) прав на земельные участки по лотам № 3, № 5, № 7 согласно свидетельствам о государственной регистрации права – отсутствуют.

17.03.2020 состоялось заседание Комиссии по рассмотрению заявок на участие в аукционе, по результатам которого все заявки претендентов на участие в торгах, за исключением ЗАО «Ермоловское», были допущены к участию. ЗАО «Ермоловское» не допущено к участию в торгах ввиду непредставления документа, подтверждающего оплату задатка.

Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе был размещен на официальном сайте сразу после рассмотрения заявок, протокол проведения аукциона был также размещен на официальном сайте, но позже, до даты подачи жалобы ЗАО «Ермоловское».

Факт нарушения при размещении информации присутствует, но он не мешал ЗАО «Ермоловское» реализовать свое право на участие в аукционе. От остальных 10 участников торгов задатки на участие в аукционе на расчетный счет Администрации поступили. В дальнейшем нарушений законодательства по невнимательности не будет допущено.

Также Администрацией в материалы настоящего дела представлены письменные пояснения участников торгов – <...>, <...>, ООО «Зерно Сибири», <...>, <...>, <...>, которые указывают, что аукцион проведен без нарушений законодательства, информация о проведении аукциона была доступна для ознакомления, замечания к Организатору торгов отсутствуют, с ценой арендной платы и шагом аукциона согласны и просят признать жалобу ЗАО «Ермоловское»

необоснованной.

3. Из представленных материалов и информации, размещенной на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», Комиссией установлено, что 12.02.2020 на официальном сайте Администрацией размещены извещения о проведении открытых аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества (извещения № 120220/3398066/02, № 120220/3398066/03, № 120220/3398066/04, № 120220/3398066/05, № 120220/3398066/06, № 120220/3398066/07, № 120220/3398066/08).

В соответствии с извещениями о проведении аукционов (распоряжение Администрации от 11.02.2020 № 5) прием заявок на участие в торгах осуществлялся Организатором торгов с 12.02.2020 по 16.03.2020.

Дата рассмотрения заявок – 17.03.2020.

Дата проведения аукциона – 18.03.2020.

Всего на торги выставлено 7 лотов.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе от 17.03.2020 на участие в аукционе заявили следующие участники:

№ п/п	ФИО (наименование организации) заявителя	Дата подачи заявки	Лот
1	ИП глава КФХ <...>	25.02.2020	1, 4
2	ИП глава КФХ <...>	28.02.2020	3
3	ИП глава КФХ <...>	02.03.2020	7
4	ИП глава КФХ <...>	03.03.2020	2, 5
5	ИП глава КФХ <...>	03.03.2020	6, 7
6	ИП глава КФХ <...>	04.03.2020	2, 6
7	ИП глава КФХ <...>	11.03.2020	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
8	ИП глава КФХ <...>	12.03.2020	3, 6
9	ИП глава КФХ <...>	12.03.2020	1, 4
10	ООО «Зерно Сибири»	12.03.2020	4
11	ЗАО «Ермоловское»	16.03.2020	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

ЗАО «Ермоловское» отказано в допуске к участию в аукционе ввиду невнесения задатка на участие в торгах. Все остальные претенденты на участие в аукционе допущены к участию в аукционе и признаны его участниками.

Согласно протоколу проведения открытого аукциона по лоту № 1 от 18.03.2020 победителем аукциона признан ИП глава КФХ <...> с предложенной ценой арендной платы 176 400 руб.

Согласно протоколу проведения открытого аукциона по лоту № 2 от 18.03.2020 победителем аукциона признан ИП глава КФХ <...> с предложенной ценой арендной платы 91 872 руб.

Согласно протоколу проведения открытого аукциона по лоту № 3 от 18.03.2020 победителем

аукциона признан ИП глава КФХ <...> с предложенной ценой арендной платы 91 900 руб.

Согласно протоколу проведения открытого аукциона по лоту № 4 от 18.03.2020 победителем аукциона признано ООО «Зерно Сибири» с предложенной ценой арендной платы 987 000 руб.

Согласно протоколу проведения открытого аукциона по лоту № 5 от 18.03.2020 победителем аукциона признан ИП глава КФХ <...> с предложенной ценой арендной платы 122 000 руб.

Согласно протоколу проведения открытого аукциона по лоту № 6 от 18.03.2020 победителем аукциона признан ИП глава КФХ <...> с предложенной ценой арендной платы 73 022 руб.

Согласно протоколу проведения открытого аукциона по лоту № 7 от 18.03.2020 победителем аукциона признана ИП глава КФХ <...> с предложенной ценой арендной платы 718 520 руб.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы, Комиссия признала жалобу обоснованной, исходя из следующего.

В силу пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», 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, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной 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 размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В силу части 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности регулируется главой V.1 ЗК РФ. Порядок предоставления земельных участков установлен в статьях 39.11-39.13 ЗК РФ.

В соответствии с частью 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.

В соответствии с пунктами 18-20 статьи 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.*

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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (пункт 19).

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 (пункт 20).

Согласно пункту 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения:

- об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона (подпункт 2);
- о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории) (подпункт 4);
- о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе (подпункт 7).

Пунктом 22 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

В соответствии с пунктами 15-16 статьи 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Комиссией установлено, что 11.02.2020 Администрацией было принято распоряжение № 5 «О проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды муниципального имущества, находящегося в собственности Репинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области».

Согласно указанному распоряжению Администрацией принято решение провести аукцион

на право заключения договора аренды муниципального имущества по 7 лотам.

Предметом договора:

- по лоту № 1 являлось право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером земельного участка: 55:07:071503:200. Начальный размер годовой арендной платы земельного участка 176 400 руб. «Шаг аукциона»: 8820 руб.;
- по лоту № 2 являлось право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером земельного участка: 55:07:000000:1193. Начальный размер годовой арендной платы земельного участка 63 360 руб. «Шаг аукциона»: 3 168 руб.;
- по лоту № 3 являлось право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером земельного участка: 55:07:071504:248. Начальный размер годовой арендной платы земельного участка 91 900 руб. «Шаг аукциона»: 4 595 руб.;
- по лоту № 4 являлось право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером земельного участка: 55:07:071503:184. Начальный размер годовой арендной платы земельного участка 282 000 руб. «Шаг аукциона»: 14 100 руб.;
- по лоту № 5 являлось право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером земельного участка: 55:07:071503:185. Начальный размер годовой арендной платы земельного участка 61 000 руб. «Шаг аукциона»: 3 050 руб.;
- по лоту № 6 являлось право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером земельного участка: 55:07:071504:250. Начальный размер годовой арендной платы земельного участка 50 360 руб. «Шаг аукциона»: 2 518 руб.;
- по лоту № 7 являлось право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером земельного участка: 55:07:071504:252. Начальный размер годовой арендной платы земельного участка 312 400 руб. «Шаг аукциона»: 15 620 руб.

12.02.2020 на официальном сайте Администрацией были размещены извещения № 120220/3398066/02, № 120220/3398066/03, № 120220/3398066/04, № 120220/3398066/05, № 120220/3398066/06, № 120220/3398066/07, № 120220/3398066/08 о проведении аукционов на право заключения договора аренды вышеуказанного муниципального имущества.

На официальном сайте в разделе «Документы» Администрацией были прикреплены следующие файлы: распоряжение Администрации от 11.02.2020 № 5, извещение о проведении аукциона, протокол рассмотрения заявок от 17.03.2020, протокол проведения аукциона от 18.03.2020.

Комиссия, проанализировав вышеуказанные документы и сведения, размещенные на официальном сайте, установила, что:

- распоряжение Администрации от 11.02.2020 № 5, извещение о проведении аукциона, прикрепленные в разделе «Документы», не содержат проекта договора аренды земельного участка, а также формы подачи заявки на участие в аукционе, что нарушает подпункт 7 пункта 21, пункт 22 статьи 39.11 ЗК РФ;
- в извещении о проведении аукциона «шаг аукциона» установлен в размере 5% от начальной цены предмета аукциона, что нарушает пункт 18 статьи 39.11 ЗК РФ;
- протоколы проведения аукциона от 18.03.2020 по лотам № 1, № 2, № 3, № 4, № 5, № 6, № 7 в нарушение пункта 16 статьи 39.12 ЗК РФ размещены на официальном сайте лишь 24.03.2020.

Выявленные Комиссией вышеуказанные нарушения пункта 18, подпункта 7 пункта 21, пункта 22 статьи 39.11, пункта 16 статьи 39.12 ЗК РФ при проведении Администрацией аукционов

(извещения № 120220/3398066/02, № 120220/3398066/03, № 120220/3398066/04, № 120220/3398066/05, № 120220/3398066/06, № 120220/3398066/07, № 120220/3398066/08) содержат в себе признаки состава административных правонарушений, ответственность за совершение которых предусмотрена статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В тоже время данное обстоятельство не может служить достаточным основанием для удовлетворения довода Заявителя о том, что названные нарушения не позволили ЗАО «Ермоловское» реализовать свое право на участие в аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков, а также для выдачи предписания в адрес Администрации об аннулировании торгов.

Согласно информационному письму Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 № 101 «Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства» пунктом 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.

Лицо, обращающееся с требованием о признании торгов недействительными, должно доказать наличие защищаемого права или интереса с использованием мер, предусмотренных гражданским законодательством. Нарушения порядка проведения торгов не могут являться основаниями для признания торгов недействительными по иску лица, чьи имущественные права и интересы данными нарушениями не затрагиваются и не могут быть восстановлены при применении последствий недействительности заключенной на торгах сделки.

Из материалов настоящего дела следует, что, не смотря на выявленные Комиссией нарушения пункта 18, подпункта 7 пункта 21, пункта 22 статьи 39.11, пункта 16 статьи 39.12 ЗК РФ, ЗАО «Ермоловское» реализовало свое право на участие в аукционе, подав заявку на участие в торгах.

Кроме того, из содержания жалобы ЗАО «Ермоловское» не усматривается, каким образом нарушения, на которые оно ссылается, повлияли на его право участвовать в торгах и затрагивают его законные интересы. ЗАО «Ермоловское» отказано в допуске к участию в аукционе ввиду непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе (протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе от 17.03.2020).

Иные лица, участвующие в торгах – <...>, <...>, ООО «Зерно Сибири», <...>, <...>, <...>, указали, что информация о проведении аукциона была доступна для ознакомления, замечания к Организатору торгов отсутствуют, с ценой арендной платы и шагом аукциона согласны.

Учитывая установленные по делу обстоятельства, основания для выдачи предписания в адрес Администрации отсутствуют.

Доводы Заявителя об отсутствии в извещении о проведении аукциона реквизитов решения о проведении аукциона, а также об отсутствии сведений об имеющихся обременениях (ограничениях) прав на земельные участки по лотам № 3, № 5, № 7 не нашли своего подтверждения.

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

РЕШИЛА:

1. Признать обоснованной жалобу закрытого акционерного общества «Ермоловское» на действия Администрации Репинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества (извещения о проведении торгов № 120220/3398066/03, № 120220/3398066/04, № 120220/3398066/05, № 120220/3398066/06, № 120220/3398066/07, № 120220/3398066/08, № 120220/3398066/02 размещены на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

2. Передать материалы дела № 055/10/18.1-316/2020 уполномоченному должностному лицу Омского УФАС России для принятия решения о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>