

РЕШЕНИЕ

26 июля 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:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Калинина О.Ю. – и.о. начальника отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Рябышева Ю.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «Сибирь Строй Гарант» на действия администрации рабочего поселка Чаны Чановского района Новосибирской области при проведении торгов в форме аукциона по предоставлению в аренду земельного участка (извещение №020616/2858364/01 от 02.06.2016., лот № 1),

в присутствии заявителя: представитель ООО «Сибирь Строй Гарант» - «...» (представитель по доверенности № 23 от 26.07.2016г.); «...»(решение единственного участника ООО «Сибирь Строй Гарант» от 22.09.2015г.),

в присутствии организатора торгов: представитель администрации рабочего поселка Чаны Чановского района Новосибирской области – «...»доверенность № 6/н от 01.07.2016г.);

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России) поступила жалоба ООО «Сибирь Строй Гарант» на действия администрации рабочего поселка Чаны Чановского района Новосибирской области при проведении торгов в форме аукциона по предоставлению в аренду земельного участка (извещение №020616/2858364/01 от 02.06.2016., лот № 1).

Заявитель сообщает, что в р.п. Чаны Чановского района НСО согласно постановления администрации от 31.05.2016г. №149 «О проведении торгов в форме аукциона по предоставлению в аренду земельного участка» 04.07.2016 г. в 14:00 состоялся аукцион.

Заявитель считает, что была грубо нарушена процедура проведения аукциона, а именно, шаг аукциона в извещении был определен в размере 3% от начальной суммы годовой арендной платы, в размере 178 (сто семьдесят восемь рублей). Примерно до 90602 руб., аукцион шел в рамках опубликованного извещения, а затем организаторы изменили шаг аукциона до 17766 руб. Данные действия ограничили возможности участников торгов на аукционе.

Установлено, что на данном земельном участке с кадастровым номером

54:27:010112:3 находится двухэтажное здание, что не было отражено в извещении о проведении аукциона.

Заявитель просит аннулировать предварительные результаты аукциона. Обязать Администрацию р.п. Чаны Чановского района Новосибирской области устранить недостатки и назначить новые сроки для проведения торгов.

Так же до настоящего времени на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов torgi.gov.ru не размещен подписанный протокол с итогами аукциона.

Жалоба ООО «Сибирь Строй Гарант» 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.

В своих пояснениях организатор торгов администрация рабочего поселка Чаны Чановского района Новосибирской области указала следующее.

Администрация рабочего поселка Чаны, считает жалобу ООО «Сибирь Строй Гарант» на действия администрации рабочего поселка Чаны Чановского района Новосибирской области при проведении торгов в форме аукциона по предоставлению в аренду земельного участка (извещение № 020616/2858364/01 от 02.06.2016 года, лот № 1, не обоснованной и незаконной по следующим основаниям:

- в части ограничения возможности участников торгов на аукционе в результате увеличения шага аукциона так как отсутствовало увеличение шага аукциона, по обоюдному согласию участников аукциона и аукционной комиссии, была установлена кратность шага аукциона, то есть шаг аукциона составлял изначально - 177,66 рублей, после согласия участников торгов, было принято решение торговать с учетом кратности, сумма составила 17 766 рублей, что подтверждается аудиозаписью, проведенной во время проведения аукциона (аудиозапись и стенограмму к ней прилагаем).

Данное изменение не является нарушением, поскольку, ни одним нормативным актом, регулирующим проведение торгов по предоставлению в аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности не запрещено увеличение шага аукциона, путем установления кратности первоначального шага

- в части того, что на земельном участке расположено двухэтажное здание, доводим до вашего сведения, что согласно кадастровой выписке на здание, жилой дом с кадастровым номером 54:27:010112:106 расположенный по адресу: Новосибирская область, Чановский район, р.п.Чаны, ул. Маяковского, 64, объект снят с кадастрового учета 05.04.2016 года (копия прилагается), на 04.07.2016 года произведены работы по демонтажу помещений. Помещение расположено на противоположной стороне места, запланированного под строительство, остатками помещения планируется произвести планировку прилегающей территории к планируемому строящемуся дому.

- Протокол с итогами аукциона размещен 08.07.2016г. из-за возникновения

технических, программных проблем, влекущих невозможность доступа к официальному сайту торгов в период 05.07.2016 – 08.07.2016г., что подтверждается выпиской, выданной системным администратором, обслуживающим сеть интернет администрации р.п. Чаны.

Комиссия Новосибирского УФАС России на заседании выслушала доводы представителей заявителя, изложенные в жалобе. Дополнительно было пояснено, что изменение шага аукциона было не кратным. ООО «СибирьСтройГарант» возражало против изменения шага аукциона. Представители заявителя представили фотографии с изображением здания на земельном участке, являющимся предметом торгов.

Комиссия Новосибирского УФАС России на заседании выслушала доводы представителя администрации г. Чаны Новосибирской области, изложенные в возражении на жалобу.

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

Подготовка и организация аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проходит в соответствии со статьей 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации.

02.06.2016 на официальном сайте torgi.gov.ru было опубликовано извещение № №020616/2858364/01 (лот № 1) о проведении торгов торгов в форме аукциона по предоставлению в аренду земельного участка.

На участие в аукционе поступили заявки от 2-х участников: ООО «СибирьСтройГарант», ООО «Новые технологии строительства».

Победителем признано ООО «Новые технологии строительства», предложившее наибольшую сумму годовой арендной платы.

18.07.2016 между администрацией р.п. Чаны Чановского района НСО и ООО «Новые технологии строительства» заключен договор аренды земельного участка №10.

По вопросу нахождения на земельном участке с кадастровым номером 54:27:010112:3 здания, сооружения установлено следующее: Согласно кадастровой выписке, вид недвижимого имущества – индивидуальный жилой дом 2 этажа с кадастровым номером 54:27:010112:106 снят с кадастрового учета 05.04.2016г., следовательно, не был учтен на земельном участке, являющимся предметом данных торгов.

Наличие документов, согласно которым на земельном участке, являющимся предметом торгов, находится здание, не установлено. Соответственно, основания для указания информации о данном объекте в извещении о проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка отсутствуют.

По вопросу невозможности размещения на официальном сайте в сети Интернет протокола итогов аукциона, установлено следующее. Администрацией р.п. Чаны

представлена справка за подписью системного администратора, о том, что в период 12-00 05.07.2016г. до 09-00 08.07.2016г. возникли технические проблемы, влекущие невозможность доступа к системе интернет администрации р.п. Чаны Чановского района Новосибирской области.

Согласно части 15 статьи 39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации, 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.

Таким образом, указан заявителем и подтвержден администрацией факт неразмещения в срок итогового протокола о проведении торгов в форме открытого аукциона от 04.07.2016г.

Неразмещение в установленный срок итогового протокола о проведении торгов не влияет на результат торгов, на конкуренцию между его участниками, соответственно, не может служить основанием для признания торгов недействительными.

По вопросу увеличения размера шага во время проведения аукциона установлено следующее.

Согласно извещению о проведении торгов, шаг аукциона был определен в размере 3% от начальной суммы годовой арендной платы, в размере 178 (сто семьдесят восемь рублей).

Заявитель указывает, что до 90602 руб., аукцион шел в рамках опубликованного извещения, а затем организаторы изменили шаг аукциона до 17766 руб.

Действия организатора подтверждаются письменными возражениями администрации и представленной стенограммой аукциона. Организатор торгов в лице администрации считает данные действия правомерными ввиду того, что все участники согласились с предложением ускорить проведение торгов путем увеличения кратности шага со 177,66 рублей до 17766 рублей.

Следует отметить, что в соответствии с извещением о проведении торгов стартовая цена размера годовой арендной платы за использование земельного участка составляет 5 922 (пять тысяч девятьсот двадцать два рубля) 00 копеек, шаг аукциона 3 % от начальной суммы годовой арендной платы составляет: 178 (сто семьдесят восемь рублей), что неверно. 3% от начальной цены земельного участка 5 922 руб. составляет 177,66 руб., а не 178, как указано в извещении. При проведении торгов организатором применялся правильный шаг аукциона 177,66 руб.

Согласно п. 18 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ Организатор аукциона устанавливает величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Как следует из материалов дела, организатор торгов изменил шаг аукциона при проведении торгов, о чем было сообщено всем участникам. Следовательно, при проведении торгов участники аукциона находились в равных условиях.

Доказательства, свидетельствующие о том, что результаты аукционов явились следствием согласованных действий организатора торгов и участников аукциона в интересах одного из них, с которым в итоге заключается договор, и направленных на создание лишь видимости состязательности на аукционе в целях отсеечения потенциальных предложений добросовестных участников, отсутствуют; доводы об аффилированности кого-либо из участников, преследовании ими единой цели необоснованного прекращения торгов, также не приводились. При таких обстоятельствах само по себе принятие организатором торгов предложения о цене, увеличенного на сумму, не равную шагу аукциона, а кратную шагу аукциона, не свидетельствует о нарушении процедуры проведения торгов, что подтверждается судебной практикой (Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 21.11.2014 N Ф08-8699/2014 по делу N А32-1387/2014).

Новосибирским УФАС России не установлено, что изменение организатором торгов шага аукциона повлекло за собой ограничение или устранение конкуренции, оказание существенное влияние на результат торгов.

Соответственно, в действиях администрации р.п. Чаны Чановского района НСО не установлено нарушения порядка организации и проведения торгов.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «Сибирь Строй Гарант» на действия администрации рабочего поселка Чаны Чановского района Новосибирской области при проведении торгов в форме аукциона по предоставлению в аренду земельного участка (извещение №020616/2858364/01 от 02.06.2016., лот № 1) необоснованной.