

ФЕДЕРАЛЬНАЯ

АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

**УПРАВЛЕНИЕ**

**Федеральной антимонопольной**

**службы по**

**Кабардино-Балкарской**

Республике

ул. Тарчокова, 18, г. Нальчик, 360030

тел.(8662) 40-95-83, факс (8662) 40-92-82

e-mail: to07@fas.gov.ru

www.kbr.fas.gov.ru

\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Заявителю:

Организатору торгов:

Министерству земельных и

имущественных отношений КБР

360000, КБР, г. Нальчик, пр. Ленина, 27

**РЕШЕНИЕ**

по делу №007/01/18.1-672/2019 о нарушении порядка

организации и проведения торгов

11 декабря 2019 года г. Нальчик

Комиссия Кабардино-Балкарского Управления Федеральной антимонопольной службы по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председателя комиссии:

Кумаховой А.В. - заместителя руководителя Управления;

Членов комиссии:

Куантова А.С. - начальника отдела Управления;

Кодзокова И.А. - ведущего специалиста-эксперта Управления;

при участии:

заявителя, представителя заявителя;

представителей организатора торгов.;

рассмотрев жалобу на действия Министерства земельных и имущественных отношений КБР,

## УСТАНОВИЛА

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее – Управление) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) поступила жалоба (далее – Заявитель) на действия Министерства земельных и имущественных отношений КБР (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже права аренды земельного участка, расположенного по адресу: КБР, Зольский район (местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка), с кадастровым номером 07:02:300000:104, по извещению №020919/0080221/03 (лот №1) (далее – Жалоба).

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) Управление уведомлением от 22.11.2019 №06/4455 приостановило торги до рассмотрения жалобы по существу.

Заседание Комиссии состоялось 02 декабря 2019 года. В связи с возникшей необходимостью в получении дополнительной информации срок принятия решения по Жалобе согласно части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции был продлен. Заседание Комиссии состоялось 11 декабря 2019 года.

Заявитель обжаловал действия Организатора торгов, выразившиеся, по его доводам:

- в участии в аукционе лица, имеющего намерения противные самому смыслу процедуры торгов, ограничивающего свободный доступ к площадке добросовестных участников;
- искусственное завышение цены аукциона до экономически неразумных, кабальных для добросовестного арендатора;
- передача Организатором торгов протокола о результатах аукциона победителю аукциона без подписи;
- в отсутствии председателя комиссии во время процедуры торгов;
- противоправные действия некоторых членов комиссии, жестами показывавших представителю участника аукциона о том, чтобы тот повышал цену;
- необоснованное без всякой причины прерывание процедуры аукциона и удаление членов комиссии на перерыв;

Исследовав имеющиеся в материалах дела сведения и документы, а также доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Управления

установила следующее.

На основании Распоряжения от 21.08.2019 г. №478 Министерства имущественных и земельных отношений Кабардино-Балкарской Республики был объявлен аукцион по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером 07:02:300000:104. Извещение №020919/0080221/03 (далее – Извещение) размещено 02 сентября 2019 года на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – Официальный сайт).

Согласно Извещению дата начала подачи заявок – 04.09.2019 г., дата окончания подачи заявок – 01.10.2019 г., дата проведения аукциона – 07.10.2019 г.

На участие в аукционе по лоту №2 подано две заявки:

- заявка от 27.09.2019 г. №49/19;
- заявка от 19.09.2019 г. №48/19.

Победителем аукциона по извещению №020919/0080221/03 (лот №1) признан заявитель, как предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок (3 002 250 рублей 00 копеек).

Проверяя доводы жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, регламентируется статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии со 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.

Ввиду вышеизложенного довод заявителя о том, что в аукционе приняло участие лицо, имеющее намерения противные самому смыслу процедуры торгов, ограничивающего свободный доступ к площадке добросовестных участников не может быть рассмотрен Комиссией.

Дополнительно, касательно довода заявителя об искусственном завышении цены аукциона до экономически неразумных Комиссия поясняет.

В соответствии с частью 14 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Организатором торгов установлена начальная цена предмета аукциона согласно Отчету ООО «Аналитик-Центр» от 31 июля 2019 года №3151/19 в размере рыночной стоимости годовой арендной платы 75 000 (сто тридцать тысяч) рублей.

В соответствии частью 16 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

Таким образом, в процессе состязания между участниками аукциона за право заключения договора аренды земельного участка определяется ежегодный размер арендной платы и выявляется победитель аукциона, т.е. участник, предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Как видно из материалов дела, Победителем аукциона по извещению №020919/0080221/03 (лот №1) признан заявитель, как предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок (3 002 250 рублей 00 копеек) заявитель на этапе объявления аукционистом нерентабельной, по его мнению, цены был вправе отказаться от участия в аукционе.

Ввиду вышеизложенного Комиссия признает данный довод необоснованным.

Проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регламентируется Земельным кодексом РФ.

В соответствии с частью 19 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона.

В соответствии с частью 15 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ 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. В протоколе указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- 4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- 5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

Согласно пункту 12 Приказа Минимущества КБР от 20.03.2015 №6 «Об утверждении Положения о Единой комиссии по проведению торгов» (далее – Приказ №6) решение Комиссии оформляются протоколом, подписываемым всеми присутствующими на заседании членами Комиссии. При подписании протокола мнения членов Комиссии выражаются словами «за», «против». Председатель Комиссии также подписывает протоколы заседаний Комиссии, уведомления (пункт 7 Приказа).

В соответствии с пунктами 7, 11 Приказа №6 руководство работой Комиссии осуществляет председатель Комиссии, а в его отсутствие - заместитель председателя Комиссии. Заседание Комиссии считается правомочным, если на нем присутствует не менее половины от общего числа членов Комиссии.

Организатором торгов от 07.10.2019 г. составлен протокола о результатах торгов №П-64 и размещен на официальном сайте.

Согласно доводам заявителя в экземпляре протокола о результатах торгов №П-64, переданном ему Организатором торгов 07.10.2019 г., отсутствует подпись председателя, что также подтверждается материалами дела и не отрицается представителями Организатора торгов. Ввиду этого Комиссия приходит к выводу об обоснованности довода жалобы. Отсутствие подписи председателя Единой комиссии по проведению торгов в протоколе о результатах торгов №П-65, с учетом положения установленного пунктом 12 Приказа №6, подтверждает отсутствие председателя Единой комиссии по проведению торгов во время процедуры аукциона.

Комиссия не находит подтверждений доводу заявителя о действиях некоторых членов комиссии, жестами показывавших представителю участника торгов о том, чтобы тот повышал цену. При проведении аукциона Организатором торгов видеозапись не велась, заявитель также не вел видеозапись аукциона, каких-либо дополнительных подтверждений не представил.

Относительно довода заявителя об объявлении членами Единой комиссии по проведению торгов перерыва в ходе проведения аукциона, что не отрицается представителями Организатора торгов, Комиссия установила, что перерыв объявлялся ввиду объективной необходимости – аукцион по извещению №020919/0080221/03 проходил в течение рабочего дня, объявление перерыва не повлияло на результаты аукциона, на определение цены предмета аукциона.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Доводы заявителя о передаче Организатором торгов протокола о результатах аукциона победителю аукциона без подписи председателя и об отсутствии председателя комиссии во время процедуры торгов, Комиссией признаны обоснованными, однако данные нарушения не повлияли на порядок определения победителя, не создали кому-либо из участников торгов преимущественных

условий участия в торгах, проведение аукциона Единой комиссией по проведению торгов было правомочно без участия его председателя.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по КБР по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу на действия Министерства земельных и имущественных отношений КБР при проведении аукциона по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером 07:02:300000:104, по извещению №020919/0080221/03 (лот №1), обоснованной в части.

2. Предписание об устранении нарушения не выдавать, в связи с тем, что выявленные нарушения не повлияли на результат торгов.

3. Отменить приостановление торгов, введенное уведомлением Управления от 22.11.2019 №06/4455.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии