

РЕШЕНИЕ

по делу № 007/10/18.1-463/2019 о нарушении процедуры торгов

и порядка заключения договоров

25 сентября 2019 года г. Нальчик

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее – Управление) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председателя Комиссии и членов Комиссии,

при участии:

представителей Министерства земельных и имущественных отношений Кабардино-Балкарской Республики: «...» по доверенности от 09.01.2019 № 1, «...» по доверенности от 23.04.2019 № 54;

представителя ИП главы КФХ «...»: «...» по доверенности от 03.09.2019 № б/н;

в отсутствие извещенного надлежащим образом «...» (его представителей),

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее – Управление) 16.09.2019 поступила жалоба «...» (далее – Заявитель) на действия Министерства земельных и имущественных отношений Кабардино-Балкарской Республики (далее также – Организатор торгов, министерство) при проведении аукциона по извещению на сайте <https://torgi.gov.ru> № 290719/0080221/01 от 29.07.2019 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:04:4600000:33 общей площадью 7 090 021 кв. м, расположенного по адресу: КБР, Прохладненский район, в 2800 м. по направлению на юг от с. Восточное (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 18.09.2019 № 06/3681 приостановило процедуру аукциона до рассмотрения жалобы по существу. Заседание Комиссии состоялось 25.09.2019.

Заявитель обжалует нарушение порядка определения победителя аукциона, а также отсутствие в извещении информации о параметрах разрешенного строительства и технических условиях.

Заявитель на заседание Комиссии Управления не явился, уполномоченных представителей не направил.

Представители Организатора торгов возражали против доводов Заявителя и просили признать жалобу необоснованной.

Исследовав имеющиеся в материалах рассмотрения жалобы сведения и документы, оценив доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Управления установила следующее.

На основании распоряжения от 25.07.2019 № 410 министерством организован аукцион на право заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 07:04:4600000:33 общей площадью 7 090 021 кв. м, расположенного по адресу: КБР, Прохладненский район, в 2800 м. по направлению на юг от с. Восточное, находящегося в собственности Кабардино-Балкарской Республики. Разрешенное использование: сельскохозяйственное использование, срок аренды – 5 лет, начальная цена – 2 588 000 рублей, «шаг аукциона» – 77 640 рублей (3 % начальной цены предмета аукциона), задаток – 100 % начальной цены предмета аукциона.

Извещение № 290719/0080221/01 о проведении аукциона размещено 29.07.2019 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru>, на официальном сайте министерства 30.07.2019, на официальном сайте местной администрации Прохладненского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики www.prohladnenskiy.ru в разделе «Муниципальное имущество», опубликовано в газете «Прохладненские известия» от 08.08.2019 № 31 (10867), а также обнародовано на информационных стендах в здании местной администрации с.п. Дальнее Прохладненского муниципального района КБР, МУК «МКУК КДЦ с.п. Дальнее», МКОУ «СОШ с. Дальнее», что подтверждается актом об обнародовании от 07.08.2019.

Заявки на участие принимались с 08.08.2019 по 04.09.2019.

Из представленных в материалы рассмотрения жалобы копий страниц журнала регистрации заявок, поданных заявок следует, что всего на участие в аукционе поступило 7 (семь) заявок от следующих претендентов:

- № 37/19 от «...», поданная 29.08.2019 в 14 час. 48 мин.;
- № 38/19 от «...», поданная 02.09.2019 в 12 час. 55 мин.;
- № 39/19 от «...», поданная 02.09.2019 в 17 час. 02 мин.;
- № 40/19 от «...», в лице «...», действующего на основании доверенности от 14.05.2019 реестровый № 07/77-н/07-2019-1-1250, поданная 03.09.2019 в 10 час. 50 мин.;
- № 41/19 от индивидуального предпринимателя Главы крестьянского (фермерского) хозяйства «...» (ОГРНИП 308072001000010), в лице «...», действующей на основании доверенности от 15.03.2019 № 07/13-н/07-2019-1-336, поданная 03.09.2019 в 11 час. 20 мин.;
- № 42/19 от «...», поданная 03.09.2019 в 14 час. 45 мин.;
- № 43/19 от индивидуального предпринимателя Главы крестьянского (фермерского) хозяйства «...» (ОГРНИП 319072600024913), в лице «...», действующего на основании доверенности от 03.09.2019, поданная 04.09.2019 в 11 час. 11 мин.

Протоколом от 06.09.2019 № П-50 рассмотрения заявок на участие в аукционе единая комиссия по проведению торгов решила:

1) допустить к участию в аукционе и признать участниками аукциона физических

лиц, подавших заявки и оплативших задатки:

- «...»;

- «...»;

- «...» в лице «...», действующего на основании доверенности от 14.05.2019 реестровый № 07/77-н/07-2019-1-1250;

- ИП Главу КФХ «...», в лице «...», действующей на основании доверенности от 15.03.2019 № 07/13-н/07-2019-1-336;

- «...»;

- ИП Глава КФХ «...» в лице «...», действующего на основании доверенности от 03.09.2019;

2) в соответствии с подпунктом 2 пункта 1, подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации отказать в допуске к участию в аукционе:

- «...» в связи с непредставлением необходимых для участия в аукционе документов.

По результатам проведенного 10.09.2019 аукциона его победителем был признан ИП Главу КФХ «...» в лице «...», действующего на основании доверенности от 03.09.2019, предложившего наибольший размер ежегодной арендной платы – 4 994 840 (четыре миллиона девятьсот девяносто четыре тысячи восемьсот сорок) рублей 00 копеек, что отражено в протоколе от 10.09.2019 № П-51 о результатах аукциона.

В материалы рассмотрения жалобы представлены уведомления о принятом в отношении каждого претендента решении и доказательства их направления в адрес претендентов.

Согласно доводам жалобы при проведении аукциона аукционист объявил победителем аукциона Заявителя, а впоследствии – участника под № 5 - ИП Главу КФХ «...», чем ввел Заявителя в заблуждение относительно результатов торгов; Организатором торгов нарушен порядок определения победителя и права Заявителя.

В соответствии с пунктами 17, подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ организатор аукциона устанавливает, в том числе, порядок проведения аукциона, который должен содержаться в извещении о проведении аукциона. Согласно пункту 17 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Порядком проведения аукциона, включенным в состав извещения, предусмотрено, что аукцион проводит аукционист, который оглашает сведения о предмете аукциона, начальную цену предмета аукциона (начальный размер ежегодной арендной платы), величину повышения начальной цены предмета аукциона «шаг

аукциона», иные сведения; участникам аукциона выдаются пронумерованные билеты, которые они поднимают после оглашения аукционистом начального размера ежегодной арендной платы и каждым очередным размером ежегодной арендной платы в случае, если готовы заключить договор аренды в соответствии с этим размером ежегодной арендной платы; каждый последующий размер ежегодной арендной платы аукционист назначает путем увеличения текущего размера ежегодной арендной платы на «шаг аукциона»; после объявления очередного размера ежегодной арендной платы аукционист называет номер билета участника аукциона, который первым поднял билет, и указывает на этого участника аукциона; затем аукционист объявляет следующий размер ежегодной арендной платы в соответствии с «шагом аукциона»; при отсутствии участников аукциона, готовых заключить договор аренды в соответствии с названным аукционистом размером ежегодной арендной платы, аукционист повторяет этот размер ежегодной арендной платы 3 раза; если после троекратного объявления очередной цены или размера арендной платы ни один из участников аукциона не поднял билет, аукцион завершается; победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок; в случае, если в аукционе участвовал только один участник или при проведении аукциона не присутствовал ни один из участников аукциона, либо в случае, если после троекратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену предмета аукциона, аукцион признается несостоявшимся; по завершении аукциона аукционист объявляет результаты аукциона; 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.

Изучив представленную Организатором торгов копию видеозаписи аукциона, проведенного 10.09.2019, Комиссия Управления установила, что после объявления аукционистом цены в размере 4 994 840 рублей последовательно подняли карточки участники под № 5 (ИП Глава КФХ «...» в лице «...») и № 4 («...»). Далее после объявления очередного размера ежегодной арендной платы, равной 5 072 480 рублей, никто из участников не поднял карточку. Ввиду отсутствия иных предложений аукционист троекратно повторил ежегодную арендную плату в размере 4 994 840 рублей и в связи с чем, что никто из участников не сделал ценового предложения, аукцион завершился. При этом аукционист указал на участника № 4, но был исправлен секретарем аукциона, после чего указал на участника № 5 и объявил его победителем (фрагмент видеозаписи с 13 минут 13 секунд до 14 минут 03 секунд).

Присутствующие на заседании Комиссии Управления представители Организатора торгов и ИП главы КФХ «...» пояснили, что аукционист оговорился в номере карточки победителя, что не повлияло на результат торгов.

Оценив довод жалобы и фактические обстоятельства проведенного аукциона, Комиссия Управления пришла к выводу, что ошибка, допущенная аукционистом при оглашении номера карточки победителя, не могла привести к формированию у Заявителя неверного представления относительно результатов аукциона, поскольку аукционист незамедлительно устранил ошибку, дважды назвав корректный номер карточки победителя (№ 5) и затем объявив полные данные

победителя торгов: «Победитель – участник № 5 ИП Глава КФХ «...» в лице «...», действующего на основании доверенности от 30.09.2019, предложивший наибольший размер арендной платы за земельный участок в размере 4 994 840 рублей, объявляется победителем» (фрагмент видеозаписи с 14 минут 55 секунд до 15 минут 23 секунд). Каких-либо замечаний к действиям аукциониста Заявитель не высказал.

Таким образом, рассмотренный довод жалобы признается Комиссией Управления необоснованным.

Комиссией Управления проанализирован также заявленный в жалобе довод об отсутствии в извещении сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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. Данные сведения подлежат включению в состав извещения в силу требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ в отношении всех земельных участков, основной вид разрешенного использования которых предусматривает строительство здания, сооружения.

Как установлено Комиссией Управления и указано ранее, видом разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 07:04:4600000:33, являющегося предметом аукциона, является сельскохозяйственное использование.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (абзац 3 пункта 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ) - классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее - Классификатор).

Согласно Классификатору содержание вида разрешенного использования земельного участка «Сельскохозяйственное использование» (код 1.0) включает в себя в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции. Однако, извещение не содержит сведений, предусмотренных подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Как пояснили представители лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, на земельном участке с кадастровым номером 07:04:4600000:33 возведение капитальных строений и сооружений не допускается в силу прямого запрета, установленного пунктом 2.4 проекта договора аренды (приложение к извещению).

Поскольку данное условие договора аренды исключает обязанность

Организатора торгов публиковать в составе извещения сведения технического характера о возможности застройки земельного участка, Комиссия Управления признает рассмотренный довод Заявителя необоснованным.

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.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу «...» на действия Министерства земельных и имущественных отношений Кабардино-Балкарской Республики при проведении аукциона по извещению на сайте <https://torgi.gov.ru> № 290719/0080221/01 от 29.07.2019 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:04:4600000:33 общей площадью 7 090 021 кв. м, расположенного по адресу: КБР, Прохладненский район, в 2800 м. по направлению на юг от с. Восточное, необоснованной.

2. Отменить приостановление аукциона, введенное уведомлением Управления от 18.09.2019 № 06/3681.

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии