

РЕШЕНИЕ № 036/10/18.1-369/2022

по результатам рассмотрения жалобы главы КФХ «АгроУспех»<...> на действия организатора - администрацию Новоусманского муниципального района Воронежской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка

15.04.2022

Воронеж

г.

Резолютивная часть решения объявлена 12.04.2022

Решение в полном объеме изготовлено 15.04.2022

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области (далее – Управление) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), (далее – Комиссия) в составе:

Логошин А.В. - председатель Комиссии, заместитель руководителя управления;

Михина Н.Н. - член Комиссии, ведущий специалист-эксперт;

Субботин С.Г. - член Комиссии, специалист - эксперт,

в присутствии главы КФХ «АгроУспех» <...> и его представителей <...> и <...>, представителей администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области <...> и <...>,

в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

у с т а н о в и л а:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области (далее — Воронежское УФАС России) поступила жалоба главы крестьянско-фермерского хозяйства «АгроУспех» <...> (далее – Заявитель) на действия организатора торгов — администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (далее –

Организатор) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 36:16:5400002:1369, площадью 37419 кв.м, расположенного по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, северная часть кадастрового квартала 36:16:5400002, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - сельскохозяйственное использование, сроком на 49 лет (извещение на официальном сайте РФ для размещения информации о торгах № 150222/0111118/01, лот № 1) (далее – Аукцион).

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушения при организации и проведении торгов проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации. К числу таких торгов относится аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению, по существу.

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны были уведомлены посредством электронной почтовой связи и публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Воронежского УФАС России в сети Интернет.

Заявитель в своей жалобе и в дополнениях к ней приводит следующие доводы.

1. Заявитель был участником Аукциона под № 1. 29.03.2022 г. Заявитель был признан победителем Аукциона с ценой 1 450 000 руб. Однако, согласно протоколу подведения итогов, победителем был признан участник под № 2 с ценой предложения 1 188 425 руб. Заявитель считает данное решение прямым нарушением действующего законодательства.
2. В дополнении к жалобе заявитель указывает, что извещение о проведении Аукциона не соответствует требованиям законодательства, а именно: не размещён проект договора.
3. Победителю торгов (участнику № 2) представлено преимущество в виде оплаты за аренду земельного участка в размере 40% от размера арендной платы, установленной по результатам Аукциона.

В просительной части жалобы заявитель просит признать действия организатора незаконными, признать результаты Аукциона

недействительными, обязать Организатора повторно провести Аукцион.

Организатор в лице представителей, в письменном возражении, а также очно, при рассмотрении жалобы, выразил несогласие с первым и третьим доводами жалобы Заявителя, признал обоснованность второго довода, в удовлетворении требований, указанных в жалобе Заявителя, просит отказать.

В результате рассмотрения настоящего дела и исследования всех имеющихся доказательств и материалов Комиссией установлено следующее.

В соответствии с п. 1 ст. 39.3 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона. Согласно п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом.

Организатором 04.02.2022 г. издано постановление № 101 «О продаже на аукционе права аренды земельного участка».

Организатором было опубликовано извещение № 150222/0111118/01 от 15.02.2022 г. о проведении Аукциона. По лотам № 1 и № 2 Аукцион проводится только среди субъектов малого и среднего предпринимательства.

Извещением был установлен следующий порядок проведения Аукциона. Заявки с прилагаемыми документами подаются в отдел имущественных и земельных отношений администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области по адресу: с. Новая Усмань, ул. Советская, 1, каб. №105, тел. (47341) 5-45-77, с 08 ч. 00 мин. до 12 ч. 00 мин. и с 13 ч. 00 мин до 16 ч. 00 мин. по московскому времени ежедневно, кроме выходных дней, в период с 18.02.2022 по 21.03.2022. Задаток вносится в период с 18.02.2022 по 21.03.2022. Аукцион проводится 29.03.2022 года в 10 ч. 00 мин. в здании Администрации Новоусманского муниципального района, на первом этаже в холле, по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Советская, д.1

1. Относительно первого довода жалобы Комиссия пришла к следующим выводам.

Согласно пояснениям Организатора, на шаге Аукциона в 1 188 425 руб.

участник № 2 единственный поднял карточку. На следующем шаге ни один из участников карточку не поднял. После троекратного объявления цены победителем объявлен участник по № 2. Однако Заявитель указал на то, что им так же была поднята карточка. Данное утверждение также было поддержано другими участниками Аукциона. Ввиду отсутствия возможности просмотра видеозаписи проведения Аукциона непосредственно при его проведении, аукционной комиссией было принято ошибочное решение о продолжении Аукциона.

После продолжения Аукциона, победителем был объявлен Заявитель. Однако, участником № 2 было подано заявление о просмотре видеозаписи Аукциона и пересмотре решения аукционной комиссии.

После просмотра видеозаписи, аукционной комиссией было принято решение о признании победителем аукциона по лоту № 1 участника под № 2.

Организатором, по запросу Управления, была представлена видеозапись проведения Аукциона. При просмотре видеозаписи Комиссией Управления установлено, что на шаге Аукциона 1 188 425 руб. участник № 2 единственный поднял карточку. На следующем шаге ни один из участников не поднял карточку.

Заявитель, при рассмотрении жалобы, заявил, что выразил своё согласие с ценой 1 188 425 руб. Извещение о проведении Аукциона содержит следующее положение: «Если после троекратного объявления начальной цены предмета аукциона ни один из участников аукциона не заявил о своем намерении приобрести аукционную единицу по начальной цене путем поднятия карточки, аукцион признается несостоявшимся». Комиссия приходит к выводу, что с учётом данного положения, согласие с ценой, установленной шагом Аукциона выражается именно поднятием карточки участника. При этом видеозаписью проведения Аукциона факт словесного выражения согласия Заявителя с ценой 1 188 425 руб., а также с последующим шагом Аукциона не зафиксирован.

Согласно п. 17 ст. 39.12 ЗК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок. Таким образом, аукционная комиссия изначально должна была принять решение о признании победителем участника № 2, однако в нарушение процедуры приняла решение продолжить проведение Аукциона.

Между тем, Комиссия Управления, с учётом представленной видеозаписи, приходит к выводу о том, что аукционная комиссия была

введена в заблуждение Заявителем и другими участниками Аукциона, ввиду чего было принято ошибочное решение о продолжении Аукциона. В дальнейшем, аукционная комиссия самостоятельно устранила допущенное нарушение признав победителем Аукциона по лоту № 1 участника № 2 с ценой 1 188 425 руб., в связи с чем, Комиссия Управления не находит в действиях Организатора нарушения положений ЗК РФ.

С учётом изложенного, данный довод жалобы Заявителя признаётся необоснованным.

2. Относительно второго довода жалобы Комиссия Управления приходит к следующим выводам.

В соответствии с п. 22 ст. 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

При изучении извещения о проведении Аукциона, Комиссией Управления установлено, что проект договора аренды, в качестве приложения к извещению не размещён. Данный факт был подтверждён представителями Организатора при рассмотрении жалобы.

С учётом изложенного, Комиссия Управления признаёт данный довод жалобы обоснованным и устанавливает в действиях Организатора нарушение п. 22 ст. 39.11 ЗК РФ, выразившееся в неразмещении проекта договора аренды земельного участка в качестве приложения к извещению о проведении Аукциона.

3. Относительно третьего довода жалобы Комиссией было установлено следующее.

Постановлением администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области от 14.02.2017 г. № 151 утверждено Положение о порядке предоставления муниципального имущества Новоусманского муниципального района Воронежской области субъектам малого и среднего предпринимательства (в редакции постановления от 26.05.2017 г. № 784) (далее – Положение).

Пунктом 3.6 указанного Положения установлено, что при заключении договоров аренды с субъектами малого и среднего предпринимательства, арендная плата вносится в следующем порядке:

- в первый год аренды – 40% размера арендной платы;
- во второй год аренды – 60% размера арендной платы;

- в третий год аренды – 80% размера арендной платы;
- в четвертый год аренды и далее – 100% размера арендной платы.

Комиссия Управления отмечает, что указанная норма распространяется на любое лицо, являющееся субъектом малого и среднего предпринимательства, с которым заключается договор аренды. Таким образом, довод Заявителя о том, что победителю торгов (участнику № 2) представлено преимущество в виде оплаты за аренду земельного участка в размере 40% от размера арендной платы несостоятелен.

Так же Комиссия Управления отмечает, что постановление от 14.02.2017 г. № 151 и постановление от 26.05.2017 г. № 784 размещены на официальном сайте администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области, в разделе «Документы», подраздел «Постановления», и находятся в свободном доступе.

Между тем, согласно п.п. 11 п. 21 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

При изучении извещения о проведении Аукциона, Комиссией Управления установлено, что в нём отсутствуют сведения, предусмотренные п.п. 11 п. 21 ЗК РФ, а именно о порядке внесения арендой платы согласно п. 3.6 Положения. Факт отсутствия в извещении указанной информации подтверждён представителями Организатора.

Таким образом, Организатором допущено нарушение п.п. 11 п. 21 ЗК РФ выразившееся в неразмещении в извещении о проведении Аукциона сведений о льготах по арендной плате.

Решая вопрос о выдаче Организатору предписания об устранении допущенных нарушений, Комиссия Управления обращает внимание на следующие обстоятельства.

Извещение о проведении Аукциона размещено на официальном сайте РФ для размещения информации о торгах и находится в свободном доступе. У Заявителя имелась объективная возможность ознакомиться с

данным извещением и в случае возникновения вопросов обратиться к Организатору за разъяснениями, либо подать жалобу в антимонопольный орган до окончания срока подачи заявок. Между тем, указанные действия Заявителем предприняты не были. Заявителем была сформирована и подана заявка на участие в Аукционе, так же им было принято участие в проведении Аукциона, что указывает на то, что Заявитель был согласен с теми условиями, которые были указаны в извещении. Кроме того, участие в аукционе по лоту № 1 принимало 9 участников. Жалоб от иных участников Аукциона, на момент вынесения настоящего решения, не поступали. В связи с чем, Комиссия Управления приходит к выводу о том, что допущенные нарушения не повлекли за собой нарушения прав и законных интересов Заявителя или иных участников Аукциона. С учётом изложенного, Комиссия Управления не усматривает оснований для выдачи Организатору предписания об устранении допущенных нарушений.

На основании вышеизложенного, в соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия,

р е ш и л а:

1. Признать жалобу главы крестьянско-фермерского хозяйства «АгроУспех» <...> на действия организатора торгов — администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области при проведении аукциона право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 36:16:5400002:1369, площадью 37419 кв.м, расположенного по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, северная часть кадастрового квартала 36:16:5400002, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - сельскохозяйственное использование, сроком на 49 лет (извещение на официальном сайте РФ в сети «Интернет» для размещения информации о торгах № 150222/0111118/01, лот № 1) обоснованной.
2. Предписание об устранении допущенных нарушений не выдавать.
3. Направить настоящее решение уполномоченному должностному лицу Воронежского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по факту выявленного нарушения.

Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России в сети «Интернет»: voronezh.fas.gov.ru.

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

Председатель Комиссии
Логошин

А.В.

Члены Комиссии
Михина

Н.Н.

Субботин

С.Г.