

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ ДЕЛА № 055/01/17-567/2022

11.08.2022

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России, управление) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

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

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

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

рассмотрев материалы дела № 055/01/17-567/2022 по признакам нарушения Администрацией Хорошковского сельского поселения Павлоградского муниципального района Омской области (ИНН 5529004679, ОГРН 1055515026621, юридический адрес: 646765, Омская область, Павлоградский район, село Хорошки, улица 20 лет Победы, дом 6) (далее – Администрация, Организатор торгов, Ответчик) пункта 3 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

в присутствии на заседании представителя Ответчика – главы сельского поселения <...> (решение Совета Хорошковского сельского поселения Павлоградского муниципального района Омской области от 18.01.2021 № 43, личность удостоверена паспортом),

в присутствии на заседании Заявителя – <...> (личность удостоверена паспортом),

в отсутствие на заседании заинтересованного лица – ЗАО «Яснополянское», надлежащим образом извещенного о месте и времени рассмотрения дела по существу,

руководствуясь статьей 48.1 Закона о защите конкуренции,

### УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступило заявление <...> (далее также Заявитель) на неправомерные действия Администрации при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:21:140503:598 (лот № 2).

Из заявления <...> следует, что последний являлся участником аукциона,

проведенного Администрацией. При проведении оспариваемого аукциона Организатором торгов было отдано необоснованное предпочтение участнику, с которым Администрация намерена была заключить договор. Как указывает Заявитель, Организатор торгов поднял цену всего на «шаг», хотя Заявитель, как участник торгов, намерен был торговаться и далее, повышая цену аренды, однако времени для выдвигания цены ему предоставлено не было.

Таким образом, <...> просит принять меры к восстановлению его нарушенных прав как участника торгов.

К заявлению <...> была приложена копия протокола № 2 о результатах аукциона.

Рассмотрев представленные документы, а также доводы, изложенные в заявлении <...>, Омское УФАС России обнаружило признаки нарушения антимонопольного законодательства, в связи с чем, приказом руководителя Омского УФАС России от 08.07.2022 № 131 возбуждено дело № 055/01/17-567/2022 в отношении Администрации по признакам нарушения пункта 3 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Определением о назначении дела № 055/01/17-567/2022 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению от 12.07.2022 к участию в рассмотрении дела привлечены: <...> (заявитель), Администрация (ответчик), ЗАО «Яснополянское» (заинтересованное лицо).

**2.** По запросам Омского УФАС России, а также во исполнение определения о назначении дела № 055/01/17-567/2022 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению Администрацией в материалы настоящего дела представлены письменные пояснения (вх. от 27.06.2022 № 6311э, от 25.07.2022 № 7222), аудиозапись процедуры проведения аукциона, а также копии следующих документов:

- постановления Администрации от 14.04.2022 № 29-п «О проведении аукциона»;
- извещения о проведении аукциона, размещенного в газете «Ваша звезда» № 15 (10512) от 22.04.2022;
- журнала приема заявок на участие в торгах (конкурсе, аукционе) по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка;
- протокола № 1 приема заявок от 24.05.2022;
- журнала регистрации участников аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка;
- протокола № 2 о результатах аукциона от 26.05.2022;
- извещения о результатах аукциона, размещенного в газете «Ваша звезда» № 21 (10518) от 03.06.2022;
- заявок участников аукциона;
- договора № А3-5/2022 аренды земельного участка от 06.06.2022.

В письменных пояснениях Администрация указывает, что в соответствии с постановлением Администрации от 14.04.2022 № 29-п «О проведении аукциона» был объявлен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка

площадью 1000003 кв.м., кадастровый номер 55:21:140503:598, местоположение: Омская область, Павлоградский район, Хорошковское сельское поселение, севернее д. Глинкино, вид разрешенного использования: сельскохозяйственное использование (лот № 2) (далее – аукцион, торги).

<...> будучи участником аукциона согласился со всеми условиями аукциона, расписался во всех документах, связанных с аукционом. Заявитель был полностью согласен с результатами аукциона, от него и иных участников аукциона не поступало никаких жалоб (устных либо письменных) ни в период подачи заявок, ни после подведения итогов аукциона и письменного извещения <...> о результатах аукциона.

У Администрации отсутствуют какие-либо предпочтения к участникам аукциона. Все участники данного аукциона находились в равных правах и условиях. Кроме этого, доводы, изложенные в заявлении <...> относительно предпочтения организатора аукциона к кому-либо из участников аукциона, не имеют под собой каких-либо оснований и являются голословными еще и потому, что Организатор торгов заинтересован в наибольшем предложении стоимости арендной платы за земельный участок. После первого шага возражений и замечаний по результатам проведения аукциона от участников не поступило, в том числе от участника под номером 3 <...>.

Аукцион проводился в порядке, установленном пунктом 2.5 аукционной документации. После предварительной части при открытии аукциона, проверки личности, допуске участников и прочее, был объявлен «шаг аукциона» (3 600,0 руб.), билет поднял участник под номером 1 (представитель ЗАО «Яснополянское»). Более никто никаких действий из участников аукциона не произвел. Не было ни жестов, ни движений с билетами, ни словесных высказываний от всех присутствовавших на аукционе – комиссии и участников аукциона. То есть больше «шагов» не было, новые размеры арендной платы не назывались. На вопрос аукциониста о том, имеются ли предложения, каких-либо предложений не поступило. Ни один из участников больше не поднял билет, и также словесно не было никаких предложений и замечаний. После отсутствия предложений был объявлен победитель. На этом аукцион был завершен.

Ответчик считает, что в процессе проведения аукциона никакие права участников нарушены не были. Победитель аукциона определен верно. В настоящее время по результатам аукциона с победителем заключен договор аренды, который зарегистрирован в установленном порядке.

На основании изложенного, Организатор торгов считает, что в его действиях отсутствуют нарушения норм действующего законодательства.

**3.** Во исполнение определения о назначении дела № 055/01/17-567/2022 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению заинтересованным лицом – ЗАО «Яснополянское» представлены письменные пояснения (вх. от 25.07.2022 № 7223) из которых следует, что в мае 2022 года ЗАО «Яснополянское» было принято решение об участии в аукционе, объявленном Администрацией в соответствии с постановлением от 14.04.2022

№ 29.

ЗАО «Яснополянское» интересовал на данных тогах лот № 2 – право на заключение договора аренды земельного участка, площадью 1000003 кв.м., кадастровый номер 55:21:140503:598, местоположение: Омская область, Павлоградский район, Хорошковское сельское поселение, севернее д. Глинкино, вид разрешенного использования: сельскохозяйственное использование. 27.04.2022 ЗАО «Яснополянское» были поданы документы для участия в торгах, уплачен задаток.

По результатам торгов был заключен договор аренды указанного выше земельного участка (ЗАО «Яснополянское» стало победителем аукциона).

ЗАО «Яснополянское» считает, что Организатор торгов никому не отдавал предпочтений, все участники торгов находились в равных, одинаковых условиях, победитель торгов определен верно и на законных основаниях.

Процедура проведения торгов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, регламентируется Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ). Законодательством Российской Федерации не установлено утверждение порядка (процедуры) проведения торгов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, посредством муниципальных правовых актов. Организатор торгов при проведении аукциона должен был руководствоваться процедурой, предусмотренной ЗК РФ, поэтому Организатор торгов действовал законно, когда не объявил три раза последнюю цену – федеральное законодательство при проведении торгов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, не предусматривает трехкратное объявление последней цены. Таким образом, торги проведены в полном соответствии со статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

ЗАО «Яснополянское» указывает, что в случае, если бы торги продолжались представитель предприятия продолжил «торговаться» и дальше, повышая цену. При этом ЗАО «Яснополянское» отмечает, что возможность называть свою цену (путем поднятия билетов-номеров) была у всех участников торгов. После того как никто не поднял билет с номером представитель Организатора торгов спросил про предложения со стороны участников аукциона – никаких предложений не поступило ни от кого, следовательно, аукцион завершился. Победитель определился в конкурентной борьбе. В случае, если Омское УФАС России посчитает, что нарушена процедура проведения торгов, предусмотренная муниципальным правовым актом, то данные процедурные нарушения незначительны. В любом случае федеральное законодательство о проведении подобной категории торгов нарушено не было, победитель аукциона, с которым впоследствии заключен договор, определен законно, и права других участников торгов не нарушены. В настоящее время заключен договор аренды с законным победителем торгов – ЗАО «Яснополянское», на арендованном земельном участке проведена дорогостоящая сельскохозяйственная обработка и произведен сев сельскохозяйственных культур, то есть данный земельный участок находится в законном экономическом обороте.

Во исполнение определения о назначении дела № 055/01/17-567/2022 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению лицами, располагающими

сведениями о рассматриваемых комиссией обстоятельствах: ИП <...>, ИП Глава КФХ <...> также представлены письменные пояснения по вопросам, поставленным в указанном определении (вх. от 25.07.2022 №№ 7224, 7225).

Из письменных пояснений ИП <...>, ИП Глава КФХ <...>, являвшихся участниками торгов, следует, что, по их мнению, процедура проведения аукциона Организатором торгов не нарушена. Подавать свои ценовые предложения и дальше, указанные лица намерения не имели.

**4.** В результате проведенного анализа документов Комиссией Омского УФАС России установлено следующее.

Частью 1 статьи 39.6 ЗК РФ установлено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

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 силу части 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 частью 18 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 (часть 19 статьи 39.11 ЗК РФ).

В силу пунктов 3, 5, 6 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона, о начальной цене предмета аукциона, о «шаге аукциона»

Согласно части 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок заявку на участие в аукционе.

В соответствии с частью 9 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения

о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок.

Частью 17 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок. Результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона (часть 15 статьи 39.12 ЗК РФ).

Комиссией установлено, что Администрацией издано постановление от 14.04.2022 № 29-п «О проведении аукциона», в том числе по лоту № 2: право на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 55:21:140503:598, площадью 1000003 кв.м. Вид разрешенного использования: сельскохозяйственное использование. Местоположение: Омская область, Павлоградский район, Хорошковское сельское поселение, севернее д. Глинкино. Вид приобретаемого права: аренда на 5 лет. Указанным постановлением также утверждена аукционная документация, включающая в себя: сообщение о проведении аукциона, форму заявки на участие в аукционе, проект соглашения о задатке, проект договора аренды земельного участка вместе с актами приема-передачи.

21.04.2022 на официальном сайте Администрацией размещено извещение № 210422/13824942/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по вышеуказанному лоту № 2.

Извещение о проведении аукциона также было размещено в газете «Ваша звезда» № 15 (10512) от 22.04.2022.

Из пунктов 1.1, 2.1 документации о проведении аукциона следует, что по лоту № 2 начальный размер арендной платы за земельный участок составляет 180 000 рублей без учета НДС в год. «Шаг аукциона» (2 % от начальной стоимости) – 3 600 рублей.

Заявки на участие в аукционе принимались с 25.04.2022 по 24.05.2022. Признание претендентов участниками аукциона (определение участников аукциона) назначено на 24.05.2022. Дата проведения аукциона – 26.05.2022 в 11:00 ч.

В соответствии с журналом приема заявок на участие в торгах, протоколом № 1 приема заявок от 24.05.2022 на участие в аукционе по лоту № 2 поступило 5 заявок: ЗАО «Яснополянское», <...>, ИП Главы КФХ <...>, ИП <...>, ИП Главы КФХ <...>, по результатам рассмотрения которых все участники допущены к участию в аукционе и признаны его участниками.

Пунктом 2.5 документации о проведении аукциона (приложение к постановлению Администрации от 14.04.2022 № 29-п) установлен порядок проведения аукциона.

Так, аукцион проводится аукционной комиссией по адресу: Павлоградский район,

с. Хорошки, ул. 20 лет Победы, д.6, здание Администрации Хорошковского сельского поселения – 26.05.2022 в 11:00 часов.

Перед открытием аукциона производится регистрация лиц, допущенных к участию в аукционе. При этом производится проверка личности и полномочий являющихся лиц.

Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший максимальный размер арендной платы за земельный участок за один год.

Аукционной комиссией перед началом проведения аукциона оглашается решение о признании претендентов участниками аукциона или об отказе в допуске претендентов к участию в аукционе.

Аукцион ведет председатель аукционной комиссии Администрации муниципального района.

Участникам аукциона выдаются пронумерованные билеты участника аукциона (далее – билеты), которые они поднимают после оглашения начального размера арендной платы за земельный участок и каждой очередной цены в случае, если готовы заключить договор аренды в соответствии с этим размером арендной платы за земельный участок.

Каждый последующий размер арендной платы назначается путем увеличения размера арендной платы на «шаг аукциона». После объявления очередного размера арендной платы называется номер билета участника аукциона, который первым поднял билет, и указывает на этого участника аукциона. Затем объявляется следующая цена в соответствии с «шагом аукциона».

При отсутствии участников аукциона, готовых заключить договор аренды в соответствии с названным размером арендной платы за земельный участок, повторяют эту цену 3 раза.

Если после троекратного объявления очередной цены ни один из участников аукциона не поднял билет, аукцион завершается. Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер билета которого был назван последним.

По завершении аукциона объявляется продажа права на заключение договора аренды земельного участка, называется размер арендной платы и номер билета победителя аукциона.

Подведение итогов аукциона и объявление о принятом решении производится аукционной комиссией в месте и в день проведения аукциона. О принятом решении аукционная комиссия письменно извещает всех участников аукциона в 5-дневный срок.

Согласно журналу регистрации участников аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка зарегистрированы следующие участники: ЗАО «Яснополянское» в лице директора <...> (26.05.2022 в 10:40 ч.), ИП Глава КФХ <...> (26.05.2022 в 10:20 ч.), ИП <...> (26.05.2022 в 10:43 ч.), ИП Глава КФХ <...> (26.05.2022 в 10:50 ч.).

Комиссия, проанализировав представленную Администрацией аудиозапись

процедуры оспариваемого аукциона, установила, что аукцион осуществлялся в следующем порядке.

Аукционистом объявлена информация о дате и времени проведения аукциона, предмете аукциона, о поступивших заявках и участниках, присутствующих при проведении аукциона, о начальном размере арендной платы и «шаге аукциона», о порядке проведения аукциона. Далее аукционистом объявлено следующее: «Приступаем к торгам, прошу вносить свои предложения. Шаг номер один – цифра один». Затем лицо, присутствующее на аукционе, при этом не являющееся аукционистом, добавило комментарий: «Ну, всё торги состоялись». Далее аукционист объявил: «Предложений больше нет. Аукцион выиграло ЗАО «Яснополянское» в лице генерального директора <...>. Цена 183 600 рублей в год».

В протоколе № 2 о результатах аукциона от 26.05.2022 указано, что в соответствии с пунктом 17 статьи 39.11 ЗК РФ, пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ рекомендовать Администрации заключить договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с участником аукциона, который предложил наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок (последнее предложение о цене предмета аукциона). Лот № 2 – ЗАО «Яснополянское», размер ежегодной арендной платы за предоставленный участок составляет (без учета НДС) 183 600 рублей. Поступило одно предложение о цене предмета аукциона участником № 1 – ЗАО «Яснополянское» и составило 183 600 рублей. Все решения членами комиссии приняты единогласно.

По результатам аукциона между Администрацией и ЗАО «Яснополянское» заключен договор № АЗ-5/2022 аренды земельного участка от 06.06.2022. Указанный договор зарегистрирован Управлением Росреестра по Омской области 09.06.2022.

Как было указано ранее, в силу части 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона определяет порядок проведения аукциона. Порядок проведения аукциона был установлен в пункте 2.5 документации о проведении аукциона (приложение к постановлению Администрации от 14.04.2022 № 29-п).

Исходя из установленного Администрацией порядка проведения аукциона, аукционист оглашает начальный размер арендной платы за земельный участок и каждый последующий размер арендной платы, назначаемый путем увеличения размера арендной платы на «шаг аукциона». После объявления очередного размера арендной платы называется номер билета участника аукциона, который первым поднял билет, и указывает на этого участника аукциона. Затем объявляется следующая цена в соответствии с «шагом аукциона». При отсутствии участников аукциона, готовых заключить договор аренды в соответствии с названным размером арендной платы за земельный участок, повторяют эту цену 3 раза. Если после троекратного объявления очередной цены ни один из участников аукциона не поднял билет, аукцион завершается. Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер билета которого был назван последним.

В рассматриваемом случае аукционист огласил начальный размер арендной платы, размер арендной платы, «шаг аукциона», при этом размер арендной платы, увеличенный на «шаг аукциона» аукционистом оглашен не был. Как следует из представленной аудиозаписи, одним из участников был поднят билет, в связи с чем, аукционист должен был объявить следующую цену в соответствии с «шагом



аукциона». Лишь при отсутствии участников аукциона, готовых заключить договор в соответствии с названным размером арендной платы, и после троекратного объявления аукционистом цены, аукцион мог быть завершен. Вместе с тем, аукцион завершился после того, как одним из участников (ЗАО «Яснополянское») было сделано единственное предложение о цене. В соответствии с установленным порядком аукцион должен был быть продолжен.

Таким образом, в нарушение части 18 статьи 39.11 ЗК РФ, пункта 2.5 документации о проведении аукциона (приложение к постановлению Администрации от 14.04.2022 № 29-п) аукцион был неправомерно завершен, соответственно, Организатором торгов неправомерно был определен победитель торгов.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе нарушению порядка определения победителя торгов.

Указанными действиями Организатор торгов лишил возможности участников аукциона, в том числе Заявителя, продолжить участие в аукционе и сделать предложение о цене договора, соответственно, лишил возможности быть признанным победителем торгов, поскольку аукцион неправомерно был завершен после первого предложения о цене договора, поступившего от ЗАО «Яснополянское», впоследствии признанного победителем аукциона, в связи с чем, в действиях Организатора торгов усматриваются признаки нарушения пункта 3 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции, Порядком проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденным Приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220, Омским УФАС России проведен анализ состояния конкуренции при передаче в аренду муниципального недвижимого имущества, принадлежащего Администрации.

По результатам проведения анализа состояния конкуренции на рынке установлено следующее.

1. Временной интервал исследования: с 21.04.2022 по 29.07.2022.
2. Предмет торгов: право на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности.

Неправомерное завершение Администрацией торгов на право заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 55:21:140503:598 Хорошковского сельского поселения Павлоградского муниципального района Омской области, находящегося в муниципальной собственности, лишило возможности участников аукциона продолжить участие в аукционе и сделать предложение о цене договора, тем самым ограничило доступ к получению таких прав иным лицам-хозяйствующим субъектам.

На основании изложенного, Комиссия Омского УФАС России по рассмотрению

дела № 055/01/17-567/2022, учитывая совокупность имеющихся в деле доказательств, приходит к выводу о необходимости квалифицировать действия Администрации, выразившиеся в неправомерном завершении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 55:21:140503:598, после первого предложения о цене договора, поступившего от ЗАО «Яснополянское», впоследствии признанного победителем аукциона, в результате чего ИП Глава КФХ <...> лишился возможности продолжить участие в аукционе, сделать следующее предложение о цене договора и быть признанным победителем торгов, по пункту 3 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Председатель комиссии

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>