

Организатору торгов –
Администрации Новгородского
муниципального района
и его аукционной комиссии

ул. Большая Московская, д. 78,
Великий Новгород, 173014

Заявителю –

...

Единственному участнику
аукциона –

...

РЕШЕНИЕ

№ 053/10/18.1-652/2022

по результатам рассмотрения жалобы

о нарушении порядка организации и проведения обязательных в
соответствии

с законодательством Российской Федерации торгов

22 декабря 2022 года
Новгород

Великий

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 27.06.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) Управления Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России, Управление) (далее – Комиссия) в составе:

....

в присутствии:

представителя организатора торгов – Администрации Новгородского муниципального района (173014, Великий Новгород, ул. Большая Московская, д. 78; далее – Администрация) – ... (...; участвовал в рассмотрении посредством видеоконференцсвязи);

единственного участника аукциона по лоту № 3 – ... (участвовал в рассмотрении посредством видеоконференцсвязи под именем «...» (данный телефонный номер соответствует телефонному номеру, указанному ... в заявке на участие в торгах), в связи с плохим качеством связи личность удостоверена посредством сообщения данным лицом своих паспортных данных и их сверкой Комиссией с паспортом гражданина, имеющимся в составе заявки);

заявитель – ... надлежащим образом уведомлен о дате, времени и месте рассмотрения (в том числе посредством направления уведомления заказной почтовой корреспонденцией, направления уведомления и ссылки для участия в заседании путем использования видеоконференцсвязи на адрес электронной почты, а также попытками связаться с заявителем по указанному им в жалобе и содержащемуся в составе заявки телефонным номерам (телефонограмма от 22.12.2022 (зарегистрирована в Новгородском УФАС России за исх. № 5529/03 от указанной даты)), лично не участвовал, представителей не направил, каких-либо ходатайств не заявлял,

рассмотрев жалобу ... на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации и его аукционной комиссии при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 53:11:0200302:3253 (лот № 3; местоположение: Новгородская обл., Новгородский р-н, Бронницкое с/п, с. Бронница, з/у 85), извещение № 21000004810000000017 о проведении которого было размещено на официальном сайте в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) 28.10.2022,

УСТАНОВИЛА:

15.12.2022 в Новгородское УФАС России поступила жалоба ... на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации и его аукционной комиссии при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 53:11:0200302:3253 (лот № 3; местоположение: Новгородская обл., Новгородский р-н, Бронницкое с/п, с. Бронница, з/у 85), извещение № 21000004810000000017 о проведении которого было размещено на официальном сайте 28.10.2022 (вх. № 6786 Новгородского УФАС России; далее – Жалоба).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступлением Жалобы Новгородским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции организатору торгов было направлено уведомление о приостановлении торгов по лоту № 3 до рассмотрения Жалобы по существу, которое организатором торгов исполнено, проведение торгов по лоту № 3 приостановлено, договор не заключен.

Суть доводов Жалобы сводится к следующему.

По мнению заявителя, в процессе проведения рассматриваемых торгов их организатором и его аукционной комиссией была грубо нарушена процедура проведения аукциона по лоту № 3 и определения его победителя, что выразилось в следующем.

В день проведения торгов (02.12.2022) заявитель зарегистрировался в качестве участника аукциона по лоту № 3, что подтверждается полученным им на руки извещением о признании его участником торгов и осуществленной им видеозаписью в зале проведения аукциона.

После регистрации участников аукционов по всем лотам (№№ 1-5) председатель аукционной комиссии попросил выйти из зала проведения аукциона и ожидать за дверью всех, кто не имеет отношения к лоту № 1.

Конкретного времени начала проведения аукциона по лоту № 3 члены аукционной комиссии заявителю не сообщили, в извещении о проведении настоящих торгов (далее – Извещение) такой информации также не содержится.

Во время ожидания начала аукциона по лоту № 3 у заявителя возникла необходимость в посещении туалетной комнаты (расположена рядом с залом проведения аукциона), что заняло у него, согласно Жалобе, всего несколько минут.

После выхода из туалетной комнаты заявитель увидел, что двери в зал

проведения аукциона открыты и там регистрируются участники следующего лота, а именно, как предположил заявитель, лота № 2.

Однако члены аукционной комиссии сообщили заявителю, что это уже участники лота № 4 и что аукцион по лоту № 3 уже прошел.

По мнению заявителя, организатор торгов и его аукционная комиссия в случае отсутствия его как зарегистрированного участника аукциона по лоту № 3 должны были не бездействовать, а совершить все необходимые действия для оповещения заявителя, а именно объявить по громкой связи о начале аукциона, позвонить заявителю по номеру телефона, указанному в заявке, громко объявить о начале аукциона в коридоре.

Вместе с тем, такие действия Администрацией и ее аукционной комиссией осуществлены не были, причины бездействия на вопросы заявителя не названы, каким-образом за пару минут прошли торги по двум лотам члены аукционной комиссии заявителю также объяснить не смогли и посоветовали обратиться с соответствующей жалобой в антимонопольный орган.

Аудиозапись такого разговора у заявителя имеется.

Принимая во внимание, что участников торгов по лоту № 3 было всего 2 (заявитель и ...), а также отсутствие разумного объяснения и логики в действиях аукционной комиссии, заявитель считает, что в данном случае имеет место коррупционная составляющая и лоббирование интересов единственного участника аукциона по лоту № 3, повлекшие нарушение прав заявителя.

Помимо перечисленного, заявитель в Жалобе указывает на то, что организатором торгов и его аукционной комиссией в нарушение требований действующего законодательства не велась видео- и аудиозапись проведения аукциона.

Учитывая вышеизложенное, заявитель просит выдать предписание об устранении допущенных нарушений и отменить результаты торгов.

Необходимо отметить, что Жалоба в данном случае содержит не только доводы, касающиеся процедуры организации и проведения настоящих торгов, непосредственным образом подлежащие оценке Комиссией при рассмотрении Жалобы в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции (пункт 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции), но и суждения заявителя о якобы имеющейся «коррупционной составляющей» при проведении торгов.

Вместе с тем, такие суждения заявителя выходят за пределы рассмотрения Жалобы и оставляются Комиссией без какой-либо правовой оценки, поскольку не относятся к процедуры организации и проведения самих торгов, а также в силу отсутствия у Комиссии соответствующих полномочий.

Суть представленных Администрацией пояснений по Жалобе (вх. № 6893 от 20.12.2022 Новгородского УФАС России) сводится к следующему.

В соответствии с Извещением проведение аукционов по лотам №№ 1-5 было назначено на 02.12.2022 в 10 часов 00 минут.

В указанные дату и время подошли все потенциальные участники аукционов по всем пяти лотам.

Данные лица, включая заявителя, получили уведомления о признании их участниками торгов, расписались об их получении.

До начала проведения торгов всем пришедшем был разъяснен порядок проведения аукциона с акцентом на объяснение деталей тем, кто принимает участие в такой процедуре впервые.

Далее, перед тем как перейти непосредственно к процедуре аукциона по лоту № 1, участникам других лотов, не заинтересованным в лоте № 1, было предложено ожидать торгов по интересующим их лотам снаружи зала проведения аукциона (Большого зала Администрации).

Во избежание пропуска аукционов либо опозданий участники были предупреждены о необходимости находиться поблизости зала.

По завершению аукциона по лоту № 1 были приглашены участники аукциона по лоту № 2, а по завершению аукциона по лоту № 2 – участники аукциона по лоту № 3.

Приглашение участников аукциона по лоту № 3 осуществлялось следующим образом.

Секретарь аукционной комиссии вышла в коридор и огласила скорое начало процедуры аукциона по данному лоту.

Откликнулся и разместился в зала проведения аукциона только один участник – ...

Секретарь аукционной комиссии повторно огласила приглашение, однако участников больше не подошло.

... было предложено расписаться в Журнале регистрации участников торгов в форме аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка в соответствии с лотом № 3 (далее – Журнал регистрации участников по лоту № 3).

Затем, по прошествии нескольких минут, аукционная комиссия констатировала наличие единственного участника по лоту № 3 и в соответствии с пунктами 19, 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК) приняла решение о заключении договора аренды земельного участка с данным лицом.

Доводы Жалобы о том, что заявитель отсутствовал всего «несколько минут» не находят своего фактического подтверждения, поскольку за время между окончанием торгов по лоту № 2 и появлением заявителя успели пройти следующие процедуры:

- двукратное приглашение участников аукциона по лоту № 3 с интервалом в несколько минут;
- вручение карточки участника ... и его регистрация в качестве участника в Журнале регистрации участников по лоту № 3;
- объявление данного лица победителем аукциона по лоту № 3;
- приглашение участников аукциона по лоту № 4;
- регистрация участников по лоту № 4 в количестве 11 человек и выдача им карточек;
- начало аукциона по лоту № 4.

Весь указанный перечень процедур требовал значительного времени.

Учитывая вышеизложенное, организатор торгов считает Жалобу необоснованной.

Присутствовавший на заседании Комиссии представитель организатора торгов поддержал возражения на Жалобу в полном объеме и дополнительно уточнил, что заявитель появился в зале проведения аукциона только когда аукционистом зачитывался предмет аукциона по лоту № 4.

Помимо указанного, представитель организатора торгов указал, что отдельного нормативного правового акта в Администрации, устанавливающего порядок проведения аукциона, не имеется, в связи с чем при проведении настоящих торгов организатор торгов руководствовался положениями ЗК и Извещения.

Письменные возражения на Жалобу ... представлены не были.

На заседании Комиссии единственный участник аукциона по лоту № 3 подтвердил, что действительно имело место двукратное приглашение участников аукциона по данному лоту.

В результате рассмотрения Жалобы установлено следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

Согласно пункту 1 статьи 39.11 ЗК 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, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В силу положений пункта 2 статьи 39.11 ЗК допускаются многолотовые процедуры таких аукционов.

В соответствии с пунктами 19, 20 статьи 39.11 ЗК 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.

Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Извещение Администрацией было размещено на официальном сайте 28.10.2022, а также опубликовано в указанную дату в периодическом печатном издании Новгородского муниципального района «Официальный вестник Новгородского муниципального района» (выпуск № 42 (423) от 28.10.2022).

Согласно пункту 18 статьи 39.11 ЗК 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.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона.

Согласно пункту 5 Извещения рассматриваемые торги в форме аукциона являются многолотовой процедурой, включающей в себя 5 лотов (лоты №№ 1-5), по каждому из которых реализуется право на заключение договора аренды в отношении самостоятельного земельного участка.

Согласно протоколу № 1 от 01.12.2022 на участие в торгах по лоту № 3 поступили 2 заявки:

- от ... (заявка № 1600; поступила 18.11.2022 в 12 часов 50 минут);

- от заявителя (заявка № 1601; поступила 21.11.2022 в 15 часов 00 минут).

Обоими претендентами был внесен задаток на участие в аукционе по лоту № 3 в размере 1 020, 00 рублей, оба претендента аукционной комиссией организатора торгов допущены до непосредственного участия в аукционе по рассматриваемому лоту и признаны его участниками.

В соответствии с требованиями пункта 10 статьи 39.12 ЗК организатором торгов указанным лицам 02.12.2022 вручены соответствующие уведомления о принятых в отношении них решениях.

Согласно пункту 4 Извещения дата и время проведения аукциона – 02.12.2022 в 10 часов 00 минут, место проведения – по месту нахождения Администрации, каб. 1 (зал проведения аукциона).

Порядок проведения аукциона установлен пунктом 12 Извещения.

Указанный порядок организатором торгов приведен в следующем виде:

«а) аукцион ведет аукционист;

б) аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик и начальной цены (начального размера ежегодной арендной платы) земельного участка и порядка проведения аукциона;

в) участникам аукциона выдаются пронумерованные билеты, которые они поднимают после оглашения аукционистом начального размера ежегодной арендной платы и каждого очередного размера арендной платы в случае, если готовы купить земельный участок в соответствии с этим размером арендной платы;

г) аукцион проводится путем последовательного повышения участниками аукциона начального размера арендной платы на величину, равную либо кратную величине «шага аукциона». Участник аукциона имеет право заявить размер арендной платы кратной «шагу аукциона» путем поднятия пронумерованного билета и оглашения предлагаемого размера арендной платы. После этого аукционист объявляет предложенный участником размер арендной платы и называет номер этого участника аукциона. В случае, если предложенный размер арендной платы не кратен «шагу аукциона», то предложенный участником размер арендной платы округляется до ближайшей (в сторону уменьшения) суммы, кратной «шагу аукциона» и закрепляется за этим участником. В случае, если на одном и том же шаге несколько участников заявили размер арендной платы кратной «шагу аукциона» путем поднятия пронумерованного билета и оглашения предлагаемого размера арендной платы, то аукционист объявляет предлагаемый размер арендной платы кратный «шагу аукциона» и называет номер билета участника аукциона, который первым поднял билет, и указывает

на этого участника аукциона. Затем аукционист объявляет следующий размер арендной платы в соответствии с «шагом аукциона».

д) при отсутствии участников аукциона, готовых купить земельный участок в соответствии с названной аукционистом арендной платой, аукционист повторяет эту цену 3 раза. Если после троекратного объявления очередного размера арендной платы ни один из участников аукциона не поднял билет, аукцион завершается. Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер билета которого был назван аукционистом последним;

е) по завершении аукциона аукционист объявляет о продаже права на заключение договора аренды земельного участка, называет размер ежегодной арендной платы проданного земельного участка и номер билета победителя аукциона.

В случае если в аукционе участвовал один участник, а также в случае если никто из участников аукциона не выразил своего согласия приобрести право на заключение договора по цене, превышающей начальную хотя бы на один «шаг аукциона», аукцион признается несостоявшимся.

В случае если к участию в аукционе допущен один участник или участвовал только один участник, аукцион признается не состоявшимся и договор аренды земельного участка заключается с лицом, которое являлось единственным участником аукциона по начальной цене предмета аукциона.

В случае если в извещении о проведении аукциона предусмотрено 2 и более предметов аукциона (лота), решение о признании аукциона несостоявшимся принимается в отношении каждого предмета аукциона (лота) отдельно».

Согласно материалам Жалобы проведение рассматриваемых торгов включало в себя последовательное проведение Администрацией аукционов по всем входящим в состав торгов лотам (№№ 1-5).

В соответствии с протоколом № 2 от 02.12.2022 и являющемся приложением № 1 к нему Журналом регистрации участников по лоту № 3, единственным участником аукциона по данному лоту, явившемся на аукцион, стал ... (номер пронумерованного билета – 1), заявитель на аукцион не явился и соответствующий пронумерованный билет не получил.

В связи с указанными обстоятельствами, на основании положений пунктов 19, 20 статьи 39.12 ЗК и утвержденного Администрацией в силу положений пункта 18 статьи 39.11 ЗК порядка проведения аукциона, ... аукционной комиссией организатора торгов правомерно был определен в качестве победителя (единственного принявшего участие в аукционе участника) аукциона по лоту № 3, соответствующая информация о чем отражена в вышеупомянутом протоколе № 2 от 02.12.2022.

Указание заявителя на допущенное организатором торгов и аукционной

комиссией бездействие в части его надлежащего оповещения о начале проведения аукциона по лоту № 3 материалами Жалобы не подтверждается в связи со следующим.

Согласно материалам Жалобы до начала непосредственного последовательного проведения аукционов по лотам №№ 1-5 участники аукционов по всем лотам проходили регистрацию в зале проведения аукциона в качестве таковых путем получения от организатора торгов соответствующих уведомлений.

Как следует из пояснений Администрации, до начала проведения торгов всем пришедшем был разъяснен предусмотренный пунктом 12 Извещения порядок проведения аукциона, во избежание пропуска начала аукционов либо опозданий участники были предупреждены о необходимости находиться поблизости зала.

Опроверяющих данное обстоятельство сведений в Жалобе не содержится.

При этом необходимо отметить, что в связи с многолотовостью процедуры рассматриваемых торгов их организатор информацией относительно времени начала проведения аукционов по каждому конкретному лоту изначально обладать не мог, поскольку до их непосредственного проведения ему не известна конкретная временная длительность их процедур, зависящая от количества явившихся участников, времени, понадобившегося для выдачи им пронумерованных билетов для участия в аукционе, количества сделанных ими «шагов аукциона» и т.д.

В связи с указанным, отсутствие такой информации в Извещении, в установленном в нем порядке проведения аукциона, а также ее необъявление до начала торгов организатором и его аукционной комиссией вызвано объективными обстоятельствами и, как следствие, не может рассматриваться в качестве нарушения процедуры проведения торгов.

Согласно материалам Жалобы секретарь аукционной комиссии перед началом аукциона по лоту № 3 дважды оглашала информацию о начале данной процедуры в коридоре перед входом в зал проведения аукциона с интервалом в несколько минут.

Данные обстоятельства в полной мере подтверждаются устными пояснениями ...

В связи с отсутствием в ЗК и утвержденном организатором торгов порядке проведения аукциона положений, устанавливающих конкретный, с указанием интервалов времени порядок оповещения участников аукциона о непосредственном начале процедуры его проведения, указанные действия аукционной комиссии по оповещению участников аукциона по лоту № 3 Комиссия считает надлежащими и достаточными, примененными в равной степени ко всем участникам аукциона по данному лоту.

Кроме того, как следует из пояснений Администрации, после внесения данных о ... как участнике аукциона Журнал регистрации участников по лоту № 3 и до момента объявления его единственным участником такого аукциона также прошло порядка нескольких минут.

Опроверяющих указанную хронологию событий сведений в Жалобе заявителем также не приведено.

Однако за данный период времени с момента первоначального оглашения начала аукциона по лоту № 3 и до объявления ... в качестве единственного принявшего участие в аукционе участника (согласно материалам Жалобы минимум четыре минуты) заявитель в зал проведения аукциона не явился.

Помимо указанного, ни положениями ЗК, ни утвержденным Администрацией торгов порядком проведения аукциона обязательное осуществление видео- и аудиозаписи проведения аукциона со стороны его организатора и (или) его аукционной комиссией, вопреки мнению заявителя, не предусмотрено.

Таким образом, порядок проведения аукциона по лоту № 3, а также порядок определения его победителя (единственного принявшего участие в аукционе участника) организатором торгов и его аукционной комиссией были соблюдены, ни организатор торгов, ни его аукционная комиссия не лишали никого из участников аукциона права участвовать в нем и делать предложение относительно его цены, а заявитель не принял участие в аукционе по лоту № 3 по собственным субъективным причинам, фактически опоздав на данную процедуру.

Учитывая все вышеизложенное, каких-либо процессуальных нарушений при объявлении и проведении настоящего аукциона по лоту № 3 Администрацией и ее аукционной комиссией допущено не было.

Соответственно, доводы Жалобы, входящие в компетенцию Комиссии при рассмотрении Жалобы в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, в ходе рассмотрения не нашли своего подтверждения.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу ... на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации Новгородского муниципального района (173014, Великий Новгород, ул. Большая Московская, д. 78) и его аукционной комиссии при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 53:11:0200302:3253 (лот № 3; местоположение: Новгородская обл., Новгородский р-н, Бронницкое с/п, с.

Бронница, з/у 85), извещение № 21000004810000000017 о проведении которого было размещено на официальном сайте в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru 28.10.2022, необоснованной.

...

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия.