

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 042/10/18.1-378/2020

«09» апреля 2020 г.

г. Кемерово

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председатель
Комиссии: <...> – руководитель управления;
Члены Комиссии: <...> – начальник отдела контроля органов власти;
<...> – начальник отдела ЖКХ, транспорта и связи;
<...> – начальник отдела топливно-энергетического комплекса;
<...> – начальник отдела судебной и правовой работы;

в отсутствие лиц, уведомленных надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения жалобы № 042/10/18.1-378/2020,

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобу <...> (вх. № 1432 от 16.03.2020) на действия организатора торгов – комитета по управлению муниципальным имуществом Юргинского муниципального района (в настоящее время муниципального округа) (далее – КУМИ Юргинского района) и материалы жалобы № 042/10/18.1-378/2020

УСТАНОВИЛА:

16.03.2020 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее – Кемеровское УФАС России) поступила жалоба <...> (вх. № 1432) на действия организатора торгов – КУМИ Юргинского района при проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область - Кузбасс, Юргинский р-н, общей площадью 40 000 кв.м., кадастровый номер <...> :17:0101046:172, целевое назначение: Обеспечение сельскохозяйственного производства (извещение о проведении торгов размещено на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru под № 050220/11419429/01).

По мнению заявителя, нарушение выразилось в следующем:

- в необоснованном проведении торгов позже времени, указанного в информационном сообщении;
- в нарушении порядка определения победителя.

Уведомлением от 19.03.2020 исх. № 11/2401 жалоба № 042/10/18.1-378/2020 была назначена к рассмотрению на 25.03.2020 на 14-00.

25.03.2020 в адрес Кемеровского УФАС России от КУМИ Юргинского района поступило ходатайство об отложении даты рассмотрения жалобы на более позднюю дату, в связи с невозможностью предоставления документов в

установленный срок.

Указанное ходатайство было удовлетворено.

26.03.2020 Управление Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области уведомило заявителя и организатора торгов о том, что рассмотрение жалобы № 042/10/18.1-378/2020 состоится 09.04.2020 в 11-30.

08.04.2020 в адрес Кемеровского УФАС России от КУМИ Юргинского района поступило ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствие представителей комитет.

Комиссия Кемеровского УФАС России по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия Кемеровского УФАС России) считает возможным рассмотреть жалобу в отсутствие представителей организатора торгов, заявителя, уведомленных надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения жалобы № 042/10/18.1-378/2020.

Изучив имеющиеся материалы жалобы № 042/10/18.1-378/2020, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

Частью 1 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ установлено, что антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися.

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

05.02.2020 на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru размещена информация о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область - Кузбасс, Юргинский р-н, общей площадью 40 000 кв.м., кадастровый номер <...> :17:0101046:172, целевое назначение: Обеспечение сельскохозяйственного производства (извещение № 050220/11419429/01).

Дата и время начала подачи заявок – 06.02.2020 9:00. Дата и время окончания подачи заявок – 06.03.2020 12:00. Начальная цена имущества – 1322 руб. Дата и

время проведения аукциона: 12.03.2020 16:00.

Согласно извещению № 050220/11419429/01 условия аукциона, порядок определения победителя аукциона: победителем аукциона признается участник, предложивший в ходе аукциона наибольшую цену (арендную плату) за земельный участок.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе № 050220/11419429/01 от 11.03.2020 к участию допущены две заявки: ООО «КДВ Агрохолдинг» и заявка физического лица – <...>

12.03.2020 был проведен аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область - Кузбасс, Юргинский р-н, общей площадью 40 000 кв.м., кадастровый номер <...> :17:0101046:172, по результатам которого <...> признана победителем с ценой продажи права в размере 23000 руб. (протокол о результатах аукциона № 050220/11419429/01).

Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установлено, что земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

Статьей 39.12. Земельного кодекса РФ установлен порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Частями 12, 13, 19 статьи 39.12. Земельного кодекса РФ установлены случаи признания аукциона несостоявшимся:

1) по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе;

2) только один заявитель признан участником аукциона либо принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей;

3) в аукционе участвовал только один участник или при проведении аукциона не присутствовал ни один из участников аукциона, либо после троекратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одного предложения, которое предусматривало бы более высокую цену.

Таким образом, перечень оснований признания торгов несостоявшимися является исчерпывающим, в том числе, если в аукционе участвовал только один участник, соответствующий договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается с этим лицом.

Допущенные участники торгов вправе принять участие в аукционе непосредственно с момента его начала.

Исходя из представленных материалов и пояснений, 12.03.2020 конкурсной комиссией начало проведения спорного аукциона по продаже права на

заключение договора аренды земельного участка было задержано на 9 минут (16 часов 09 минут, что также подтверждается соответствующей записью в протоколе) по причине задержки председателя конкурсной комиссии, в отсутствие которого проведение процедуры открытого аукциона неправомерно.

В рассматриваемой ситуации причиной задержки проведения процедуры аукциона послужило не отсутствие допущенного участника на самой процедуре, а отсутствие председателя комиссии, без которого комиссия не уполномочена принимать какие-либо решения, в связи с чем сделать вывод о нарушении организатором торгов порядка проведения процедуры, установленной статьей 39.12 Земельного кодекса РФ, части 19 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ не представляется возможным.

Кроме того, в соответствии с положениями статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации торги представляют собой особый способ заключения договора, при котором договор заключается с лицом, предложившим наиболее высокую цену или лучшие условия исполнения договора.

Принципом аукциона является принцип состязательности между покупателями. Победителем аукциона признается лицо, выигравшее аукцион в соответствии с его правилами и предложившее более высокую цену за реализуемое имущество. Коммерческий смысл аукциона состоит в том, что максимальная цена на реализуемый товар устанавливается путем непосредственной конкуренции покупателей, одновременно присутствующих в месте продажи.

Таким образом, проведение спорных торгов по продаже права на заключение договора аренды муниципального земельного участка посредством аукциона не противоречит сути реализации имущества и очевидно не могла привести к ущемлению прав допущенного участника, которым были неоднократно сделаны шаги на повышение цены продажи права и в последствии признанным победителем спорных торгов.

Статья 18.1 ФЗ № 135-ФЗ посвящена процедуре административного обжалования порядка проведения торгов, проводимых в Российской Федерации, являясь при этом составной частью Федерального закона о защите конкуренции. Главным отличием административного обжалования в порядке статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ является то, что антимонопольный орган устанавливает наличие или отсутствие нарушения порядка проведения торгов и заключения договора, а также должен в совокупности оценить, являются ли нарушения, на которые ссылается заявитель, существенными и повлияли ли они на результаты торгов, изучить конкретные обстоятельства и характер нарушений при проведении торгов.

Таким образом, рассмотрение жалоб по статье 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в участии в торгах и подтвердивших свою заинтересованность подачей заявки.

Действия организатора торгов – КУМИ Юргинского района, конкурсной комиссии по факту проведения 12.03.2020 процедуры проведения открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область - Кузбасс, Юргинский р-н, общей площадью 40 000 кв.м., кадастровый номер <...> :17:0101046:172, на 9 минут позже назначенного времени по причине задержки председателя конкурсной

комиссии не противоречат требованиям статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, не влекут за собой нарушение порядка определения победителя торгов. Организатором торгов был обеспечен равный доступ к спорному аукциону всех заинтересованных лиц.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Кемеровского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> необоснованной.

Председатель Комиссии: <...>

Члены Комиссии: <...>
<...>
<...>
<...>

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