

РЕШЕНИЕ № 036/10/18.1-1244/2022

по результатам рассмотрения жалобы ООО «Сельскохозяйственное предприятие «Новомарковское» на нарушение процедуры проведения торгов

17.11.2022 г.

г. Воронеж

Резолютивная часть решения объявлена 16.11.2022 г.

Решение в полном объеме изготовлено 17.11.2022 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области 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»), на нарушение процедуры торгов (далее – Комиссия) в составе:

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

Колмаков Р.В. - член Комиссии, начальник отдела;

Артамонов Д.В. – член Комиссии, ведущий специалист-эксперт;

при участии в рассмотрении жалобы:

представителя заявителя – <...>;

представителя организатора торгов – <...>;

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Сельскохозяйственное предприятие «Новомарковское» на действия организатора торгов КУ ВО «Фонд госимущества Воронежской области» (далее – организатора торгов) – при организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 36:12:6300017:197, из земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадью 466418 кв. м., расположенного по адресу: Воронежская область, Кантемировский район, северная часть кадастрового квартала 36:12:6300017 (извещение № 090922/1729542/02; на сайте организатора торгов извещение № 2022-73), в соответствии со статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции»,

установила:

24.10.2022 г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области (далее — Воронежское УФАС России) посредством почтовой связи была направлена жалоба Общества с ограниченной ответственностью «Сельскохозяйственное предприятие «Новомарковское» на действия организатора торгов – при организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 36:12:6300017:197, из земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадью 466418 кв. м., расположенного по адресу: Воронежская область, Кантемировский район, северная часть кадастрового квартала 36:12:6300017 (извещение № 090922/1729542/02; на сайте организатора торгов извещение № 2022-73) (далее — Торги).

Существо жалобы, с которой обратился Заявитель, состоит в следующем. В ходе аукциона представитель ООО «Сельскохозяйственное предприятие «Новомарковское» поднимал карточку и именно его предложение о цене являлось последним, что подтверждено видеозаписью аукциона, однако данное предложение на было учтено аукционистом при проведении торгов.

В ходе рассмотрения жалобы, назначенной на 15.11.2022, Комиссией для

представления участниками заседания дополнительных доказательств объявлялся перерыв до 16.11.2022.

Статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции» установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, который распространяется только на те торги, проведение которых является обязательным в соответствии с Законодательством РФ. К числу торгов, проведение которых является обязательным, относятся, в том числе торги, организуемые в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

В соответствии со статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции» действия (бездействие) организатора торгов 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. Заявитель являлся участником торгов, следовательно, входит в круг субъектов, наделенных правом обжалования в антимонопольном органе действий организатора торгов.

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 надлежащим образом.

Представитель заявителя в ходе заседания комиссии поддержал доводы жалобы. Дополнительно пояснил, что отсутствие вопросов к аукционисту у представителя заявителя по окончании аукциона не является доказательством того, что представитель заявителя был согласен с действиями аукциониста.

Представитель организатора торгов в своих письменных и устных возражениях просил признать жалобу необоснованной. В обоснование возражений пояснил, что на 4 минуте видеозаписи аукционист объяснила участникам аукциона порядок проведения аукциона, в том числе то, что поднятием карточки аукционист считает поднятие ее таким образом, чтобы комиссия могла зафиксировать предложение участника аукциона. Последнее свое ценовое предложение (426552 рубля 30 копеек) заявитель сделал на 26 минуте представленной видеозаписи. По завершении процедуры аукциона аукционист объявил последнюю зафиксированную цену, огласил победителя аукциона и участника, сделавшего предпоследнее предложение о цене предмета аукциона. После того, как аукционист предложил задать вопросы по процедуре проведения аукциона, вопросов от участников не поступило, что подтверждает факт того, что заявитель был согласен с итогами аукциона (28 минута видеозаписи).

В результате исследования всех имеющихся доказательств и материалов, в соответствии с требованиями статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции», Комиссией Воронежского УФАС России установлено следующее.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" целями настоящего Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Согласно статье 2 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите

конкуренции" антимонопольное законодательство Российской Федерации (далее - антимонопольное законодательство) основывается на Конституции Российской Федерации, Гражданском кодексе Российской Федерации и состоит из настоящего Федерального закона, иных федеральных законов, регулирующих отношения, указанные в статье 3 настоящего Федерального закона. Отношения, указанные в статье 3 настоящего Федерального закона, могут регулироваться постановлениями Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами федерального антимонопольного органа в случаях, предусмотренных антимонопольным законодательством.

Частями 1 и 4 статьи 447 ГК РФ предусмотрено, что договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги. Торги проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

В силу части 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

09.09.2022 г. на официальном сайте РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (torgi.gov.ru) Организатором торгов опубликовано извещение о вышеуказанных торгах с реестровым номером 090922/1729542/02.

На сайте организатора торгов (fgivo.ru) извещение об указанном аукционе имеет реестровый номер 2022-73.

Согласно извещению дата начала приема заявок – 12 сентября 2022 г.; дата и время окончания приема заявок – 10 октября 2022 г. в 11 часов 00 минут; время и место приема заявок по рабочим дням с 10 часов 00 минут до 13 часов 00 минут и с 14 часов 00 минут до 16 часов 00 минут по адресу: г. Воронеж, ул. Средне-Московская, 12, к. 207. Дата и место рассмотрения заявок на участие в аукционе – 12 октября 2022 г. по адресу: г. Воронеж, ул. Средне-Московская, 12, 2 этаж, зал проведения торгов. Место проведения аукциона: г. Воронеж, ул. Средне-Московская, 12, 2 этаж, зал проведения торгов. Дата и время проведения аукциона по лоту № 1 – в 09 часов 15 минут 14 октября 2022 г.

Основанием проведения данного аукциона явился Приказ Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 31.08.2022 № 2214 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности Воронежской области».

Порядок проведения процедуры аукциона регламентирован «Положением о работе комиссии по проведению аукционов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности Воронежской области, для сельскохозяйственного производства», утвержденным Приказом руководителя КУ ВО «Фонд государственного имущества» от 12.11.2015 № 155 (далее – Положение о работе комиссии).

В соответствии с п. 3.2 Положения о работе комиссии при проведении аукциона организатор аукциона вправе осуществлять аудио-и видеозапись. Аукцион проводится путем повышения начальной цены предмета аукциона, указанной в извещении, на «шаг аукциона». Аукцион ведет аукционист. Аукцион проводится в следующем порядке:

1) комиссия непосредственно перед началом проведения аукциона

регистрирует явившихся на аукцион участников аукциона (их представителей). При регистрации участникам аукциона (их представителям) выдаются пронумерованные карточки (далее - карточки);

2) аукцион начинается с оглашения аукционистом основных характеристик земельного участка, начальной цены предмета аукциона, «шага аукциона» и правил проведения аукциона;

3) поднятием карточки считается поднятие её таким образом, чтобы комиссия могла зафиксировать предложение участника аукциона. Если карточка поднята указанным способом, и предложение зафиксировано аукционистом, то участник аукциона не имеет права отказаться от своего предложения. Если карточки подняли одновременно несколько участников аукциона, аукционист визуально определяет участника, который поднял карточку первым.

4) после объявления аукционистом начальной цены предмета аукциона и цены предмета аукциона, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона», участник аукциона поднимает карточку, в случае если он согласен заключить договор аренды по объявленной цене;

5) аукционист объявляет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку после объявления аукционистом начальной цены предмета аукциона и цены предмета аукциона, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона», а также новую цену предмета аукциона, увеличенную в соответствии с «шагом аукциона»;

6) аукцион считается оконченным, если после троекратного объявления аукционистом последнего предложения о цене предмета аукциона ни один участник аукциона не поднял карточку.

По завершении аукциона аукционист объявляет об окончании аукциона, о последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона (размере ежегодной арендной платы), наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилию, имя, отчество (при наличии), место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену предмета аукциона.

В ходе исследования Комиссией Воронежского УФАС России представленной организатором торгов видеозаписи спорного аукциона установлено, что на 27 минуте 55 секунде видеозаписи представитель заявителя (карточка № 1) до окончания троекратного объявления аукционистом последнего предложения о цене аукциона (435 227,94 руб.) поднимает карточку таким образом, который позволяет комиссии зафиксировать его предложение.

Согласно пункту 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

В соответствии с пунктом 2 статьи 6 ГК РФ при невозможности использования аналогии закона права и обязанности сторон определяются исходя из общих начал и смысла гражданского законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, разумности и справедливости.

В силу пункта 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Следовательно, несмотря на то, что на 27 минуте 55 секунде видеозаписи представитель заявителя (карточка № 1) поднял карточку на последней секунде до окончания троекратного объявления аукционистом последнего предложения о

цене аукциона, и облокотил руку с этой карточкой на спинку стоящего рядом стула, с учетом презумпции добросовестности действий участников гражданских правоотношений эти действия должны были быть оценены аукционистом как согласие указанного участника заключить договор аренды по объявленной цене. При этом, по мнению Комиссии Воронежского УФАС России, не имелось каких-либо препятствий для уточнения аукционистом, в случае наличия у последнего сомнений в поднятии карточки в указанный момент времени, действительной воли участника аукциона, путем постановки тому вопроса, сознательно ли тот поднял карточку или случайно, не имея намерения заключить договор аренды по объявленной цене.

Указанное допущенное Организатором торгов нарушение пункта 3.2 Положения о работе комиссии привело к неверному определению победителя аукциона.

Следовательно, доводы жалобы заявителя являются обоснованными.

По вопросу о выдаче предписания, с учетом данных о том, что по результатам спорных торгов с победителем торгов был заключен договор, в целях соблюдения прав имущественного и неимущественного характера участников правоотношений, Комиссия приходит к выводу о нецелесообразности выдачи предписания.

На основании вышеизложенного, рассмотрев доводы жалобы в пределах предоставленных полномочий, выявив нарушение порядка проведения торгов, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, частью 1 статьи 23 Закона «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Сельскохозяйственное предприятие «Новомарковское» на действия организатора торгов – при организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 36:12:6300017:197, из земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадью 466418 кв. м., расположенного по адресу: Воронежская область, Кантемировский район, северная часть кадастрового квартала 36:12:6300017 (извещение № 090922/1729542/02; на сайте организатора торгов извещение № 2022-73), обоснованной.

2. В соответствии с ч. 1 ст. 23 Закона о «О защите конкуренции» в целях соблюдения прав имущественного и неимущественного характера участников правоотношений, предписание не выдавать.

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
Члены Комиссии

А.В. Логошин
Р.В. Колмаков
Д.В. Артамонов