

**Общество с ограниченной ответственностью
«Агропромышленная корпорация Юность»**

ИНН 5708006707, ОГРН 1185749007190, КПП 572501001
юридический адрес: 303900 Орловская область, Урицкий район,
пгт Нарышкино, ул. Ревкова, д. 28, лит. А, пом. 5;
почтовый адрес: 302004 г. Орел, ул. Ливенская, д. 68а

К. Кудряков
✓ В Управление Федеральной антимонопольной
службы по Орловской области
302028, ГСП, г. Орел, ул. С. Щедрина, д. 21

Заявитель жалобы: ООО «АПК Юность»
ИНН 5708006707 ОГРН 1185749007190
Адрес: 303900 Орловская область, Урицкий
район, пгт Нарышкино, ул. Ревкова, д. 28,
лит. А, пом. 5
89103037541

«10» июля 2020г. №б/н

организатор торгов: Администрация
Должанского района Орловской области
303760, Орловская область, пгт. Долгое, ул.
Октябрьская, д. 6 8(48672) 2-11-83
ОГРН 1025700574570

Жалоба
на действия организатора аукциона



28 мая 2020г на официальном сайте Администрации Должанского района Орловской области в сети Интернет и на сайте <http://torgi.gov.ru/> (извещение №280520/13247970/02) было размещено извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков. В качестве лота №б был указан земельный участок, общей площадью 290 000 кв.м., с кадастровым номером 57:24:0000000:462, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции; местоположение: Российская Федерация, Орловская область, Должанский район, Урыновское сельское поселение, вблизи с. Вышнее Долгое, со сроком аренды – 20 лет. Срок приема заявок с 29.05.2020г. по 29.06.2020г. в рабочие дни с 09 ч. до 18ч. 00 мин. о московскому времени, проведение торгов было назначено на 08.07.2020г на 11ч 00 мин по московскому времени.

29 июня 2020г в 16 часов 33 минуты ООО «АПК «Юность» подала заявку на участие в аукционе по лоту №б, и было зарегистрировано в журнале приема заявок под №1 (один) и на момент подачи данная заявка была единственной

08 июля 2020г состоялись торги, согласно которому победителем торгов стало ООО «Луганское», 303760 Россия, Орловская область, Должанский район, пгт. Долгое, ул. Гагарина, дом 16, ИНН 5708003576. Данное общество предложило размер ежегодной арендной платы в сумме 3 950 729 рублей 00 копеек.

В соответствии с нормативными требованиями ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» действия (бездействия) организатора торгов могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицом, подавшим заявку на участие в торгах, в том числе признанным участником торгов.

Полагаем, что организатором торгов при их проведении были грубо нарушены требования законодательства Российской Федерации о защите конкуренции и земельного законодательства, которые выразились в следующем.

I

нарушение процедуры проведения аукциона, приведшие к ограничению конкуренции

В соответствии с требованиями ст. 17 ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе:

координация организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников, а также заключение соглашений между организаторами торгов и (или) заказчиками с участниками этих торгов, если такие соглашения имеют своей целью либо приводят или могут привести к ограничению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для каких-либо участников, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации (*пункт 1 указанной статьи*);

создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом (*пункт 2 указанной статьи*).

Согласно п.139 Приказа ФАС России от 10.02.2010 N 67 (ред. от 11.07.2018) "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса" (вместе с "Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества") (Зарегистрировано в Минюсте России 11.02.2010 N 16386), **"Шаг аукциона" устанавливается в размере пяти процентов начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона.**

Согласно извещению о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, опубликованному 28 мая 2020г, «шаг аукциона» устанавливается в размере **3 процентов** начального размера арендной платы и **не изменяется в течение всего аукциона.**

Однако, в ходе проведения аукциона был произвольно изменен размер «шага аукциона», что привело к ограничению конкуренции на торгах среди их участников.

Так, в соответствии с извещением о проведении аукциона «шаг аукциона» по лоту №6 составлял 3% начального размера годовой арендной платы - 635 руб. 54 коп. Согласно извещению о проведении аукциона, каждый последующий размер арендной

платы аукционист назначает путем увеличения текущего размера арендной платы на «шаг аукциона».

В нарушение установленного порядка проведения аукциона, после того, как участником №2 (ООО «АПК Юность») была поднята карточка, после оглашения цены, соответствующей 3 500 тыс. организатором торгов, в лице аукциониста Борисовой С.А. была оглашен размер арендной платы, соответствующей 3 950 729,00 рублям, что не соответствовало величине «шага аукциона», установленного в извещении о проведении торгов и привело к необоснованному и значительному увеличению цены лота в нарушение установленной процедуры и не позволило участнику торгов №2 (ООО «АПК Юность») заявить свои ценовые предложения в ходе аукциона и ограничило конкуренцию между участниками.

Кроме того, из протокола о результатах аукциона по Лоту №6 следует, участником, заявившим предпоследнее предложение о цене договора, является ООО «Луганское», предложенная цена 3 950 093,00 рублей. В свою очередь, последним ценовым предложением является так же цена ООО «Луганское» в размере 3 950 729,00 рублей. Таким образом, получается, что данный участник заявлял несколько ценовых предложений подряд, не давая иным участникам торгов принять в них участие и ограничивая конкуренцию, что привело в итоге к необоснованно высокому повышению цены лота. При этом цена, предложенная победителем торгов за лот не соответствует величине «шага аукциона», установленного в извещении о проведении аукциона и составляет 636 руб., в то время как «шаг аукциона» составляет 635,54 рубля.

Таким образом, возможность участия в аукционе была ограничена в результате недобросовестных действий одного из участников (ООО «Луганское») в виде подачи множества заявок с повышением предложенной им самой цены в отсутствие последовательных заявок других участников с большей ценой. Данный вывод подтверждает сложившаяся судебная практика (см. "Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2018)" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018) (ред. от 26.12.2018)).

Кроме того, из текста заявки, поданной на аукцион, проводимый в отношении лота №6 08 июля 2020г. участником №2 (ООО «Луганское») видно, что заявка была принята под №1 (указана цифра прописью «один»), и цифра «один» исправлена на цифру 2, числовое значение прописью замазано корректором.

II

нарушение требований земельного законодательства РФ при определении лота, выставленного на продажу

Согласно пп.1 п.8. ст.39.11. Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 18.03.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2020) **земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:**

границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости".

Согласно п.2 ст.8 ФЗ Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 25.05.2020) "О государственной регистрации недвижимости" к основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, **а также характеристики**, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, **уточнения местоположения границ земельных участков,**

строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений.

Исходя из выписки из ЕГРН от 09.07.2020г КУВИ999/2020-105818 в графе «особые отметки» указана запись, что граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.

К категории земельных участков с неустановленными границами — ранее учтенных — можно отнести земельные участки, которые подлежали кадастровому учету, однако границы таких земельных участков на местности не устанавливались или устанавливались таким образом, который не позволяет определить их местоположение с достаточной точностью.

В частности, это могут быть случаи (письмо Минэкономразвития России от 19.05.2014 № ОГ-Д23-3716):

-отсутствия в государственном кадастре недвижимости сведений о координатах характерных точек границы земельного участка;

-когда содержащиеся в государственном кадастре недвижимости координаты характерных точек границы земельного участка определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения;

- когда содержащиеся в государственном кадастре недвижимости координаты какой-либо характерной точки границы земельного участка не позволяют однозначно определить ее положение на местности (в государственном кадастре недвижимости содержится несколько значений координат указанной характерной точки).

Администрации Должанского района Орловской области перед проведением аукциона на вышеуказанный земельный участок, необходимо было уточнить границы земельного участка, указанного в заявлении о его предоставлении, в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости".

В соответствии со ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости; к основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений.

Согласно п. «б» ч. 5 ст. 14 названного Федерального закона изменение основных характеристик объекта недвижимости является основанием для осуществления государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав. Ч. 1 ст. 43 указанного Федерального закона устанавливает, что государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, о котором сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, не соответствуют установленным на основании данного Федерального закона требованиям к описанию местоположения границ земельных участков. Согласно ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ

земельного участка и деления их на части, при этом требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Таким образом, Администрацией Должанского района Орловской области нарушен пп.1 п.8. ст.39.11. Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 18.03.2020), согласно которому на торги был выставлен земельный участок с кадастровым номером, границы которого подлежали уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости".

Учитывая вышеизложенное и в соответствии со ст.ст. 17 – 18.1 ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРОШУ:

1. Признать жалобу ООО «АПК Юность» на действия организатора торгов: Администрации Должанского района Орловской области, при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту N 6 на земельный участок, общей площадью 290 000 кв.м., с кадастровым номером 57:24:0000000:462, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции: местоположение: Российская Федерация, Орловская область, Должанский район, Урыновское сельское поселение, вблизи с. Вышнее Долгое, со сроком аренды – 20 лет (лот №6) - обоснованной.

2. Выдать организатору торгов - Администрации Должанского района Орловской области обязательное для исполнения предписание об аннулировании торгов.

Приложение:

1. Копия выписки в ЕГРН в отношении земельного участка №57:24:0000000:462
2. Копия извещения о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды
3. Копия протокола о рассмотрении заявок на участие в аукционе
4. Копия протокола о результатах аукциона
5. Копия выписки из ЕГРЮЛ в отношении ООО «АПК Юность»
6. Копия протокола внеочередного общего собрания участников ООО «АПК Юность» от 01.11.2018г.
7. Копия настоящей жалобы.

Генеральный директор



А.Г. Негинский