



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Орловской области**

ул. Салтыкова-Щедрина, 21, г. Орел, ГСП, 302000
тел. (4862) 47-53-57, факс (4862) 76-44-60
e-mail: to57@fas.gov.ru

31.07.2020 № 3526/03

На № _____ от _____

Организатору торгов, комиссии Организатора торгов:
администрации Должанского района Орловской области
303760, Орловская обл., Должанский р-н,
пгт. Долгое, ул. Октябрьская, д. 6
E-mail: dolzhr@adm.orel.ru

Заявителю:
ООО «АПК Юность»
302004, г. Орел, ул. Ливенская, д. 68а
E-mail: 201309140@mail.ru

РЕШЕНИЕ
по делу № 057/10/18.1-467/2020

29.07.2020

г. Орёл

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Орловской области (далее – Орловское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закона «О защите конкуренции»), в составе:

(далее – Комиссия) посредством интернет-видеоконференции с использованием сервиса видеоконференций VideoMost ФАС России

при участии:

представителя организатора торгов – администрации Должанского района Орловской области (далее – Организатор торгов):

представителя заявителя – ООО «АПК Юность» (далее – Заявитель):

в соответствии со статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции», рассмотрев жалобу Заявителя, поступившую в Орловское УФАС России 15.07.2020 (вх. № 5252), на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, площадью 290000 кв.м., кадастровый номер 57:24:0000000:462, находящегося по адресу: Орловская область, Должанский район, Урыновское сельское поселение, вблизи с. Вышнее Долгое (на сайте <https://torgi.gov.ru> извещение № 280520/13247970/02, лот № 6, далее - Аукцион) (далее - Жалоба),

УСТАНОВИЛА:

Заявитель указывает, что при организации и проведении Аукциона Организатором торгов были допущены следующие нарушения Земельного кодекса Российской Федерации: 1) неверно установлен «шаг аукциона» (в размере трех процентов начальной



цены предмета аукциона, а не пяти процентов); 2) в процессе проведения Аукциона «шаг аукциона» был изменен (увеличен), а также разница между последним и предпоследним ценовым предложением не соответствует размеру «шага аукциона»; 3) на заявке участника Аукциона ООО «Луганское» был скорректирован номер заявки; 4) земельный участок не мог быть предметом Аукциона, так как его границы подлежат уточнению.

20.07.2020 уведомление № 057/10/18.1-467/2020 о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, а также Жалоба, были размещены в Базе Решений ФАС России - <https://br.fas.gov.ru> и на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов - torgi.gov.ru, а также направлены в адреса лиц, участвующих в рассмотрении дела.

Рассмотрение дела № 057/10/18.1-467/2020 было назначено на 24.07.2020. В ходе рассмотрения дела объявлялся перерыв в заседании Комиссии до 29.07.2020.

29.07.2020 Комиссия, выслушав пояснения представителей Заявителя и Организатора торгов, изучив документы и сведения, имеющиеся в материалах дела, пришла к следующим ВЫВОДАМ:

1. В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров. Также в данной части перечислены случаи, при которых допускается предоставление указанных прав на такое имущество без проведения конкурентных процедур.

Согласно части 5 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 настоящей статьи, и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

Данный порядок установлен приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 «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».

При этом согласно части 2 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» указанный в части 1 настоящей статьи порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве.

Таким образом, порядок проведения конкурсов или аукционов, установленный федеральным антимонопольным органом не распространяется на правоотношения, связанные с распоряжением земельными участками.

Согласно пункту 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – 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.

Извещением о проведении Аукциона определено, что «шаг аукциона» устанавливается в размере 3 процентов начального размера арендной платы и не изменяется в течение всего аукциона.

Таким образом, размер «шага аукциона», установлен в соответствии с ЗК РФ.

Следовательно, довод Заявителя не нашел своего подтверждения.

2. В Жалобе и дополнении к ней указано, что в процессе проведения Аукциона «шаг аукциона» был изменен (увеличен) после оглашения ценового предложения в размере 3 500 тысяч рублей, следующее ценовое предложение было озвучено в размере 3 950 729 рублей. Кроме того, разница между последним и предпоследним ценовым предложением не соответствует размеру «шага аукциона».

Из возражений Организатора торгов (вх. № 5474/эп от 29.07.2020) и устных пояснений следует, что к ценовому предложению в размере 3 500 766 рублей участники Аукциона пришли, пройдя 5475 шагов («шаг аукциона» 635 рублей 54 копейки). В связи с длительностью процедуры проведения Аукциона ценовое предложение было увеличено по обоюдному согласию участников Аукциона на 707 шагов равных «шагу аукциона» (635 рублей 54 копейки) и составило 3 950 093 рублей (предпоследнее предложение).

Несоответствие разницы между последним (3 950 729 рублей) и предпоследним (3 950 093 рублей) ценовым предложением образовалось по причине того, что программное обеспечение, использовавшееся при проведении Аукциона, автоматически произвело округление до целого числа.

Извещением о проведении Аукциона установлен следующий порядок проведения Аукциона:

«а) аукцион ведет аукционист;

б) аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик и начального размера арендной платы, «шага аукциона» и порядка проведения аукциона.

«Шаг аукциона» устанавливается в размере 3 процентов начального размера арендной платы и не изменяется в течение всего аукциона;

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

г) каждый последующий размер арендной платы аукционист назначает путем увеличения текущего размера арендной платы на «шаг аукциона». После объявления очередного размера арендной платы аукционист 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 заключить договор аренды в соответствии с названной аукционистом размером арендной платы, аукционист повторяет этот размер арендной платы 3 раза.

Если после трехкратного 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 заключении договора аренды земельного участка, называет размер арендной платы и номер билета победителя аукциона».

Таким образом, извещение о проведении Аукциона установлено, что «шаг аукциона» устанавливается в размере 3 процентов начального размера арендной платы и не изменяется в течение всего аукциона, а также что каждый последующий размер арендной платы аукционист назначает путем увеличения текущего размера арендной платы на «шаг аукциона».

Следовательно, единовременное увеличение размера арендной платы на 707 шагов противоречит порядку проведения Аукциона, указанному в извещении о проведении Аукциона.

В соответствии с протоколом о результатах Аукциона от 08.07.2020 победителем признано ООО «Луганское» предложившее наибольший размер ежегодной аренной платы – 3 950 729 рублей, при этом предпоследнее предложение составило 3 950 093 рублей. Таким образом, разница между ними составляет 636 рублей, что не соответствует установленному «шагу аукциона» в размере 635 рублей 54 копейки.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу, что Организатором торгов не был соблюден порядок проведения Аукциона, установленный в извещении о проведении Аукциона.

Следовательно, довод Заявителя нашел свое подтверждение.

3. В соответствии с пунктом 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.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в Аукционе от 03.07.2020 заявка Заявителя была принята 29.06.2020 в 16 часов 33 минуты под номером 1, заявка ООО «Луганское» была принята 29.06.2020 в 16 часов 38 минут под номером 2.

Аналогичная информация содержится и в журнале приема заявок.

На заявке ООО «Луганское» также указано, что она была принята 29.06.2020 в 16 часов 38 минут. При этом, в строке «зарегистрирована в журнале приема заявок под №» номер 1 был исправлен на номер 2.

Заявитель полагает, что данное обстоятельство может свидетельствовать о том, что заявка ООО «Луганское» была подана после окончания срока приема заявок на участие в Аукционе.

Вместе с тем каких-либо доказательств того, что заявка ООО «Луганское» была подана после окончания срока приема заявок на участие в Аукционе Заявителем не представлено.

Кроме того, Комиссия считает, что связь между временем подачи заявки и исправлением номера заявки отсутствует.

Таким образом, довод Заявителя не нашел своего подтверждения.

4. В соответствии с подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ 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 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) 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.

В соответствии с пунктом 6 части 5 статьи 14 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости.

Частью 1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ установлено, 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 настоящего Федерального закона требованиям к описанию местоположения границ земельных участков.

Согласно сведениям публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru>) земельный участок с кадастровым номером 57:24:0000000:462 без координат границ.

В выписке из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости по земельному участку с кадастровым номером 57:24:0000000:462 в графе «особые отметки» указано, что граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства; описание местоположения земельного участка отсутствует.

Из возражений Организатора торгов (вх. № 5448/эп) следует, что границы земельного участка с кадастровым номером 57:24:0000000:462 не уточнялись. Работы по уточнению границ данного земельного участка были заказаны кадастровому инженеру, но до настоящего времени не выполнены. Кроме того, Организатором торгов был представлен договор подряда ЗИЮ от 29.07.2020, предметом которого является изготовление межевого плана земельного участка с кадастровым номером 57:24:0000000:462.

Таким образом, исходя из указанных выше обстоятельств Комиссия полагает, что земельный участок с кадастровым номером 57:24:0000000:462 не мог быть предметом аукциона.

На основании вышеизложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» Комиссия,

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу ООО «АПК Юность» обоснованной в части.
2. Приостановление проведения Аукциона отменить.
3. Выдать администрации Должанского района Орловской области предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка организации и проведения Аукциона путем аннулирования Аукциона.

4. Передать материалы настоящего дела должностному лицу Управления для рассмотрения в установленном порядке вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

На основании части 23 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.