

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председатель Комиссии:

временно исполняющий обязанности руководителя Мордовского УФАС России;

члены Комиссии:

временно исполняющий обязанности начальника отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России,

ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России,

специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России,

специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России,

в дистанционном режиме:

начальника правого управления Администрации Торбеевского муниципального района Республики Мордовия (доверенность от 10.03.2021 года №б/н),

заведующего отделом по имущественным и земельным отношениям Администрации Торбеевского муниципального района Республики Мордовия (доверенность от 10.03.2021 года №б/н);

представителя ООО «Мордовское агропромышленное объединение «ТОРБЕЕВО» (доверенность от 12.03.2021 года №б/н),

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Мордовское агропромышленное предприятие «ТОРБЕЕВО» (вх. №1020 от 05.03.2021 года) на действия Организатора торгов – Администрации Торбеевского муниципального района Республики Мордовия при организации и проведении открытого аукциона (извещение на сайте <http://www.torgi.gov.ru> №150121/0355383/02) на право заключения договора купли – продажи земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: сельскохозяйственное использование, для сельскохозяйственного производства, площадью 1 076 000 кв. м, с кадастровым номером

13:21:0206003:251, находящийся по адресу: Республика Мордовия, Торбеевский район, Кажлодское сельское поселение,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее – Мордовское УФАС России) поступила жалоба ООО «Мордовское агропромышленное предприятие «ТОРБЕЕВО» (вх. №1020 от 05.03.2021 года) на действия Организатора торгов – Администрации Торбеевского муниципального района Республики Мордовия при организации и проведении открытого аукциона (извещение на сайте <http://www.torgi.gov.ru> №150121/0355383/02) на право заключения договора купли – продажи земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: сельскохозяйственное использование, для сельскохозяйственного производства, площадью 1 076 000 кв. м, с кадастровым номером 13:21:0206003:251, находящийся по адресу: Республика Мордовия, Торбеевский район, Кажлодское сельское поселение (далее – Аукцион).

Информация о поступлении жалобы на действия Организатора торгов размещена на официальном сайте Мордовского УФАС России в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу www.mordovia.fas.gov.ru.

В связи с поступлением жалобы ООО «Мордовское агропромышленное предприятие «ТОРБЕЕВО» (далее – Заявитель), Мордовским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» в адрес Заявителя и Организатора торгов было направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (исх. №546 от 10.03.2021 года).

В соответствии с уведомлением рассмотрение жалобы назначено на 15 марта 2021 года на 10 часов 00 минут. Одновременно сторонам предложено участвовать в дистанционном режиме рассмотрения жалобы по адресу: <https://fas1.tconf.rt.ru/c/150320210955>.

На основании части 14.1 статьи 18 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» уведомлением от 17.03.2021 года №631 был продлен срок рассмотрения жалобы Заявителя. Рассмотрение жалобы назначено на 24.03.2021 года в 15.30 часов. Одновременно сторонам предложено участвовать в дистанционном режиме рассмотрения жалобы по адресу: <https://fas1.tconf.rt.ru/c/150320210955>.

Из доводов жалобы Заявителя (вх. №1020 от 05.03.2021) и дополнений к жалобе (вх. №1228 от 16.03.2021) следует, что Организатором торгов допущены

существенные нарушения, а именно:

1. Земельный участок не может являться предметом аукциона.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ не может являться предметом аукциона земельный участок, на который не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с приложенной выпиской из ЕГРН права собственности, на земельный участок не зарегистрированы.

2. К извещению приложены документы, не имеющие отношения к реализуемому объекту.

К извещению приложены технические условия на земельные участки с кадастровыми номерами 13:21:0204002:195, 13:21:0219002:675, которые не являлись предметом продажи.

Размещение данных документов вводило потенциальных участников в заблуждение.

3. Извещение о проведении торгов не содержит обязательные сведения.

Извещение № 150121/0355383/02 от 15.01.2021 года не содержит:

1. Информацию о реквизитах решения о проведении аукциона;
2. Информацию о порядке проведения аукциона;
3. О максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (приложена информация только по газопроводу).

4. Извещение и приложенная к нему документация не содержит сведения о кадастровой стоимости земельного участка.

Данные сведения необходимы для расчета налоговой базы за земельный участок.

5. Итоговая стоимость не соответствует величине шага.

В соответствии с протоколом о результатах торгов от 17.02.2021 года торги были завершены на 70 шаге.

Начальная цена продажи имущества составляла 523 000 рублей.

Шаг аукциона - 3% (15 690 рублей).

Таким образом, итоговая стоимость должна была сформироваться в

размере 1 621 300 рублей.

Подтверждением данного вывода так же является то обстоятельство, что в протоколе указано о размере предпоследнего предложения - 1 605 610 рублей.

Однако, в протоколе о результатах торгов от 17.02.2021г. итоговая стоимость указана в размере 1 636 990 рублей, что не соответствует величине шага, либо в данном случае один шаг был пропущен.

6. Заявка М. неправомерно допущена к участию в торгах.

Интересы М. представлял на основании доверенности К.

Фактически заявка была подписана и подана К.

При этом полномочий на подписание заявки у К. не имелось (доверенность была выдана только на подачу заявки). Право подписи последнего было предусмотрено в отношении отдельных категорий документов, в числе которых заявка не значится.

7. Протокол о результатах торгов содержит недостоверные сведения.

Протокол о результатах торгов подписан, якобы, М.

При этом фактически данное лицо при проведении аукциона не присутствовало и подписать протокол не могло. Образец подписи соответствует подписи К.

При этом какого-либо указание на присутствие на аукционе К.. в протоколе не имеется.

$$71 * 15\ 690 + 523\ 000 = 1\ 636\ 990$$

Предпоследнее предложение установлено с учетом 69 шага в размере 1 605 610 рублей.

$$69 * 15\ 690 + 523\ 000 = 1\ 605\ 610$$

Таким образом 70 шаг аукциона пропущен.

8. Организатор торгов незаконно возлагает на победителя аукциона дополнительные обязательства.

Согласно пункту 23 Приказа Минэкономразвития России от 24.09.2018 года №514 (Зарегистрирован в Минюсте России 29.12.2018г. №53245) кадастровая стоимость земельных участков, образованных в результате раздела, выдела из земельного участка, кадастровая стоимость которого установлена (преобразуемый земельный участок), определяется путем умножения площади указанных земельных участков на удельный показатель

кадастровой стоимости преобразуемого земельного участка. При этом кадастровая стоимость преобразуемого земельного участка определяется пропорционально изменению его площади.

В нарушение данной нормы кадастровая стоимость спорного земельного участка не установлена.

В силу статьи 390 Налогового кодекса РФ налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

В соответствии с доводами, озвученными представителем организатора торгов на заседании комиссии УФАС по РМ 15.03.2021 года, победителю торгов предлагается обратиться за установлением кадастровой стоимости равной рыночной.

Однако, в данном случае победитель торгов необоснованно вынужден понести расходы на проведение оценки земельного участка, оплату государственной пошлины за подачу заявления в суд, проведение судебной экспертизы, оплату услуг представителя.

На основании изложенного, Заявитель просит признать действия Организатора торгов нарушающими статьи 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и выдать предписание Организатору торгов об устранении нарушений.

Представители Организатора торгов не согласились с доводами жалобы и представили письменные возражения с дополнениями (вх. №1153 от 15.03.2021 года, вх. №1209 от 16.03.2021 года, вх. №1426 от 23.03.2021 года) из которых следует.

Организатором торгов 15 января 2021 года было опубликовано извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 13:21:0206003:251 (извещение № 150121/0355383/02).

В соответствии с постановлением Администрации Торбеевского муниципального района Республики Мордовия от 13.01.2021 г. №1 «О проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, для ведения сельского хозяйства» было принято решение о проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 13:21:0206003:251.

Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе (дату и время начала и окончания подачи заявок), порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг

аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона. Эти и иные определенные законом сведения указываются в извещении о проведении аукциона (пункты 18, 21 ст. 39.11 ЗК РФ).

Извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона размещается на официальном сайте www.torgi.gov.ru (пункт 19 статьи 39.11 ЗК РФ, пункт 1 постановления Правительства РФ от 10.09.2012 №909). Кроме того, в случаях, когда аукцион проводится не в электронной форме (такие случаи определены пунктом 1 статьи 39.13 ЗК РФ), организатор аукциона в то же срок обеспечивает опубликование извещения о его проведении в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка (пункт 20 статьи 39.11, пункт 3 статьи 39.13 ЗК РФ).

1. По доводу жалобы **«земельный участок не может являться предметом аукциона»:**

Сообщаем что земельный участок с кадастровым номером 13:21:0206003:251 образован из земель государственная собственность на которые не разграничена.

Согласно подпункта 2 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ «8. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если: 2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена».

2. По доводу жалобы **«к извещению приложены документы, не имеющие отношения к реализуемому объекту»:**

Администрацией Торбеевского муниципального района в результате технической ошибки были размещены:

- Технические условия на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям газораспределения № 287 от 28.12.2020 года (на земельный участок с кадастровым номером 13:21:0219002:675) на 1 л.
- Технические условия на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям газораспределения № 285 от 28.12.2020 года (на земельный участок с кадастровым номером 13:21:0204002:195) на 1 л.

Вышеуказанные документы были объединены в один документ в формате .pdf совместно с Техническими условиями на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям газораспределения № 286 от 28.12.2020 г. (на земельный участок с кадастровым номером 13:21:0206003:251).

Потенциальные участники аукциона вправе были обратиться за разъяснениями к организатору аукциона с целью устранения разногласий. Участники аукциона за разъяснениями о вышеуказанных документах в адрес организатора аукциона не обращались.

3. По доводу жалобы **«извещение о проведении торгов не содержит обязательные сведения»:**

Администрацией Торбеевского муниципального района в соответствии с требованиями пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ в извещении о проведении торгов указаны все обязательные сведения.

В извещении №150121/0355383/02 указаны реквизиты решения о проведении аукциона - постановление администрации Торбеевского муниципального района Республики Мордовия от 13.01.2021 г. №1 «О проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, для ведения сельского хозяйства».

В извещении №150121/0355383/02 указана информация о порядке проведения аукциона. Порядок проведения аукциона определен согласно пункта 20 Информационного сообщения об аукционе на право заключения договора купли-продажи земельного участка (приложения 1 к постановлению администрации Торбеевского муниципального района Республики Мордовия от 13.01.2021 г. №1 «О проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, для ведения сельского хозяйства»).

Действующее законодательство, в том числе, ЗК РФ, не возлагает на организатора аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, обязанности утверждать отдельным документом порядок проведения аукциона и опубликовывать его на сайте торгов совместно с извещением о проведении торгов.

4. По доводам жалобы **«извещение и приложенная документация не содержит сведения о кадастровой стоимости земельного участка» и «организатор торгов незаконно возлагает на победителя аукциона дополнительные обязательства»:**

В соответствии с пунктом 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ в случае определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной

стоимости.

В случае если определить кадастровую стоимость объектов недвижимости не представляется возможным ввиду отсутствия необходимых характеристик, либо удельного показателя кадастровой стоимости, утвержденного в ходе государственной кадастровой оценки (далее - ГКО), то внесение в НГРИ сведений о кадастровой стоимости возможно в рамках проведения очередной ГКО или на основании решения суда, вступившего в законную силу.

В настоящее время периодичность проведения ГКО установлена Федеральным законом от 03.07.2016 №237-ФЗ - не чаще одного раза в три года и не реже одного раза в пять лет, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки.

В случае если существует необходимость установления кадастровой стоимости ранее, чем будут утверждены результаты очередной ГКО, у правообладателей есть право обратиться в суд.

В настоящее время существует судебная практика по установлению кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере, равном рыночной стоимости, в случае невозможности ее определения.

Рыночная стоимость земельного участка определена по результатам рыночной оценки (Отчет № 1108-PM/2020 от 30.11.2020 года) в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» объекта предмета аукциона, указанного в п.1 настоящего постановления, произведенной согласно п. 12 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, в размере 523 000 (Пятьсот двадцать три тысячи) рублей 00 копеек.

5. По доводам жалобы **«итоговая стоимость не соответствует величине шага» и «протокол о результатах торгов содержит недостоверные сведения»:**

В соответствии с Протоколом заседания комиссии по проведению торгов (конкурсов, аукционов) о результатах аукциона от 17.02.2021 г. участникам аукциона вручены уведомления о признании участниками аукциона и выданы карточки с соответствующими номерами участников. В ходе проведения аукциона аукционист предложила участникам аукциона подтвердить начальную цену продажи земельного участка в размере 523 000 (Пятьсот двадцать три тысячи) рублей 00 копеек. Участники подтвердили начальную цену путем поднятия карточек. После поднятия карточек аукционист предложила участникам сделать свои предложения. Предложений от участников не поступило, аукционист повысила цену продажи на один «шаг аукциона» (3% - 15690 руб.). Все участники подняли карточки. Участник №4 (ООО «МАПО Торбеево») снялся на 31 шаге аукциона. На 32 шаге аукциона карточки подняли только участники №2 (ЗАО «Мордовский бекон») и №5 (М.).

Далее аукционист 69 раз производила повышение цены продажи, применяя «шаг аукциона», установленный документацией об аукционе. Предпоследнее предложение о цене земельного участка в размере 1 605 610 (один миллион шестьсот пять тысяч шестьсот десять) рублей 00 копеек, предложили участники №2 (ЗАО «Мордовский бекон») и №5 (М..

В тот момент, когда на 70 шаге цена продажи выросла до 1 636 990 (один миллион шестьсот тридцать шесть тысяч девятьсот девяносто) рублей, только участник под № 5 - (М.) поднял свою карточку. Аукционист трижды повторила последнюю цену продажи земельного участка, однако предложений по цене продажи, превышающей заявленную цену, не поступило. Аукционист объявила о продаже имущества.

Победитель аукциона - участник под № 5 (М.) был ознакомлен с протоколом заседания комиссии о результатах аукциона и, подписав соответствующий протокол, фактически согласился с результатами аукцион.

6. По доводу жалобы «заявка М. неправомерна допущена к участию в торгах»:

В соответствии с доверенностью от 29.07.2020 года № 63 АА 6058716 М.. уполномочивает К.. «- принимать участие в торгах, конкурсах, аукционах, подписывать протоколы акты приема – передачи, подписывать протоколы, акты приема – передачи, получать документацию об аукционе, копии документов, содержащих сведения об объектах недвижимости, иные документы, указанные в извещениях о проведении аукциона, документации об аукционе.»

«...подписывать и подавать заявку на участие в аукционе, а также прилагаемые к ней документы... Подписывать протокол об итогах аукциона...». Таким образом, у К. имеются полномочия на подачу и подписание заявки.

Также Организатором торгов (письмом от 23.03.2021 года №635) представлена копия договора купли – продажи земельного участка №7 от 27.02.2021 года и по требованию комиссии копия почтового отправления договора – купли продажи земельного участка от 10.03.2021 года (15.51 часов), скриншот электронного направления договора купли – продажи земельного участка от 25.02.2021 года (16.11 часов).

Изучив имеющиеся материалы жалобы, представленные доказательства, пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

Таким образом, статья 18.1 Закона № 135-ФЗ не подлежит применению только в отношении жалоб, предусмотренных законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд. Жалобы на торги, проводимые по иным основаниям, подлежат рассмотрению по статье 18.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Аукцион проводился на основании Постановления Администрации Торбеевского муниципального района Республики Мордовия от 13.01.2021 №1 «О проведении открытого аукциона на право заключения договора купли - продажи земельного участка, для ведения сельского хозяйства».

15.01.2021 Организатором торгов на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов размещено извещение на сайте <http://www.torgi.gov.ru> №150121/0355383/02 на право заключения договора купли - продажи земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: сельскохозяйственное

использование, для сельскохозяйственного производства, площадью 1 076 000 кв. м, с кадастровым номером 13:21:0206003:251, находящийся по адресу: Республика Мордовия, Торбеевский район, Кажлодское сельское поселение.

Разрешенное использование земельного участка – сельскохозяйственное использование, для сельскохозяйственного производства.

Начальная цена: 523 000 (пятьсот двадцать три тысячи) рублей 00 коп.

Дата начала подачи заявок на участие в аукционе: 18.01.2021 г. в 08 час. 30мин.

Дата и время окончания подачи заявок: 11.02.2021 г. с 17час 30 мин (время московское).

Рассмотрение заявок: 12.02.2021 с 10 час 00 мин (время московское).

Аукцион состоится: 17.12.2021 г. в 10 часов 00 мин.

1. В соответствии с подпунктом 2 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, **за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена.**

В соответствии с представленной выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 11.03.2021 года №КУВИ-002/2021-21306475 земельный участок (кадастровый номер 13:21:0206003:251) образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. Администрация Торбеевского муниципального района Республики Мордовия уполномочена на распоряжение таким земельным участком.

Таким образом довод заявителя о том, что земельный участок (кадастровый номер 13:21:0206003:251) не может являться предметом аукциона является необоснованным.

2. Администрацией Торбеевского муниципального района были в составе одного файла размещены технические условия на земельные участки в формате .pdf совместно с техническими условиями на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям газораспределения №286 от 28.12.2020 г. (на земельный участок с кадастровым номером 13:21:0206003:251).

Потенциальные участники аукциона могли обратиться за разъяснениями к

организатору аукциона с целью устранения разногласий. Участники аукциона за разъяснениями о вышеуказанных документах в адрес организатора аукциона не обращались.

Таким образом, довод заявителя о том, что размещение технических условий на земельные участки с кадастровыми номерами 13:21:0204002:195, 13:21:0219002:675, которые не являются предметом продажи, вводят потенциальных участников аукциона в заблуждение, является необоснованным.

3. В соответствии с подпунктами 2 - 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона; о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона; о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Пункт 1 Информационного сообщения об аукционе на право заключения договора купли – продажи земельного участка (далее – Информационное сообщение) содержит реквизиты решения о проведении аукциона, а именно постановление администрации Торбеевского муниципального района Республики Мордовия от 13.01.2021 года №1.

В пункте 20 Информационного сообщения указано, что аукцион проводится в соответствии со статьей 39.12 Земельного кодекса РФ.

К извещению приложены технические условия на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям газораспределения №286 от 28.12.2020 г. (на земельный участок с

кадастровым номером 13:21:0206003:251).

Однако отсутствуют технические условия о возможном подключении объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения (электроснабжения) по максимальной нагрузке, что является нарушением подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, выразившимся в не указании в извещении о проведении аукциона по продаже земельного участка сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий.

Таким образом, довод заявителя о том, что извещение о проведении торгов не содержит обязательные сведения, является обоснованным.

4. В соответствии с пунктом 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ в случае определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

В соответствии пунктом 12 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"), или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

В пункте 2 Постановления Администрации Торбеевского муниципального района Республики Мордовия от 13.01.2021 года №1 указано, что продажная цена определена по результатам рыночной оценки (отчет №1108-PM/2020 от 30.11.2020 года) в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в размере 523 000 (пятьсот двадцать три тысячи) рублей 00 коп.

В случае если определить кадастровую стоимость объектов недвижимости не представляется возможным ввиду отсутствия необходимых характеристик, либо удельного показателя кадастровой стоимости, утвержденного в ходе государственной кадастровой оценки, то внесение в НГРИ сведений о кадастровой стоимости возможно в рамках проведения очередной государственной кадастровой оценки или на основании

решения суда, вступившего в законную силу.

Таким образом, довод заявителя о том, что извещение и приложенная к нему документация не содержит сведений о кадастровой стоимости земельного участка, является необоснованным.

5. В соответствии с Протоколом №2 о результатах открытого аукциона по продаже земельного участка по извещению №150121/0355383/02 лот №1 от 17.02.2021 года начальная цена продажи земельного участка составила 523 000 (Пятьсот двадцать три тысячи) рублей 00 копеек.

Сумма задатка – 104 600 руб. 00 коп.

Шаг аукциона – 3% (15 690 руб.).

Допущены заявки: карточка №2 – ЗАО «Мордовский бекон», карточка №3 – ООО «ПКЦ «АРС», карточка №4 – ООО «МАПО «ТОРБЕЕВО», карточка №5 – гр. Мещеряков В.А.

В зале проведения торгов производилась аудио запись. Аукцион закончен в 10 час 30 мин. на 70 шаге.

Победителем аукциона признан участник – карточка №5, предложивший наиболее высокую цену – 1 636 990 руб. 00 коп. М.

Открытый аукцион на право заключения договора купли – продажи земельного участка для сельскохозяйственного использования с кадастровым номером 13:21:0206003:251, находящийся по адресу: Республика Мордовия, Торбеевский район, Кажлодское сельское поселение признан состоявшимся.

Аукционной комиссией принято решение в соответствии со статьями 432, 435, 437, 438 ГК РФ, статьями 39.11, 39.12, 39.13 ЗК РФ заключить договор купли – продажи земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: сельскохозяйственное использование, для сельскохозяйственного производства, площадью 1 076 000 кв. м, с кадастровым номером 13:21:0206003:251, находящийся по адресу: Республика Мордовия, Торбеевский район, Кажлодское сельское поселение с М.

Как указано в возражениях на жалобу от 15.03.2021 года №580 участник №4 (ООО «МАПО Торбеево») снялся на 31 шаге аукциона. На 32 шаге аукциона карточки подняли только участники №2 (ЗАО «Мордовский бекон») и №5 (М.).

Предпоследнее предложение о цене земельного участка в размере 1 605 610 (один миллион шестьсот пять тысяч шестьсот десять) рублей 00 копеек, предложили участники №2 (ЗАО «Мордовский бекон») и №5 (М.).

В тот момент, когда на 70 шаге цена продажи выросла до 1 636 990 (один

миллион шестьсот тридцать шесть тысяч девятьсот девяносто) рублей, только участник под № 5 - (М.) поднял свою карточку. Аукционист трижды повторила последнюю цену продажи земельного участка, однако предложений по цене продажи, превышающей заявленную цену, не поступило. Аукционист объявила о продаже имущества.

Победитель аукциона - участник под № 5 (М.) был ознакомлен с протоколом заседания комиссии о результатах аукциона и, подписав соответствующий протокол, фактически согласился с результатами аукцион.

В соответствии с подпунктом «б» пункта 20 Информационного сообщения об аукционе на право заключения договора купли – продажи земельного участка с кадастровым номером 13:21:0206003:251 аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик и начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы, «шаг аукциона» и порядка проведения аукциона.

«Шаг аукциона» устанавливается в размере 3 % от начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы **и не изменяется в течении всего аукциона.**

В ходе проведения аукциона был **изменен** 70 «шаг аукциона», который должен составить 1 621 300 руб. 00 коп., однако аукционистом был озвучен «шаг аукциона» с ценой 1 636 900 руб. 00 коп.

Таким образом в ходе проведения аукциона, нарушены подпункты «б», «г» пункта 20 Информационного сообщения об аукционе на право заключения договора купли – продажи земельного участка с кадастровым номером 13:21:0206003:251, находящийся по адресу: Республика Мордовия, Торбеевский район, Кажлодское сельское поселение.

Таким образом, доводы заявителя о том, что итоговая стоимость не соответствует величине «шага аукциона» и то что, организатор торгов незаконно возлагает на победителя аукциона дополнительные обязательства, является обоснованным, в части содержания в протоколе недостоверных сведений, довод заявителя является необоснованным.

6. В соответствии с доверенностью от 29.07.2020 года № 63 АА 6058716 М. уполномочивает К. «- принимать участие в торгах, конкурсах, аукционах, подписывать протоколы акты приема – передачи, подписывать протоколы, акты приема – передачи, получать документацию об аукционе, копии документов, содержащих сведения об объектах недвижимости, иные документы, указанные в извещениях о проведении аукциона, документации об аукционе.».

«...подписывать и подавать заявку на участие в аукционе, а также прилагаемые к ней документы... Подписывать протокол об итогах аукциона...». Таким образом, у К. имеются полномочия на подачу и

подписание заявки.

Таким образом, доводы заявителя о том, что заявка М. неправомерна допущена к участию в торгах, является необоснованным.

Также Организатором торгов (письмом от 23.03.2021 года №635) представлена подписанная сторонами копия договора купли – продажи земельного участка №7 от 27.02.2021 года и по требованию комиссии, получены копия почтового отправления договора – купли продажи земельного участка от 10.03.2021 года (15.51 часов), скриншот электронного направления договора купли – продажи земельного участка от 25.02.2021 года (16.11 часов).

Исходя из норм статей 18.1, 23 Закона о защите конкуренции следует, что поскольку аннулировать торги возможно только посредством отмены итогового протокола, зафиксировавшего результаты торгов, в целях предотвращения заключения договора, противоречащего требованиям законодательства, предписание об аннулировании торгов может быть выдано антимонопольным органом только до момента заключения договора.

При таких обстоятельствах права участников закупки могут быть восстановлены при оспаривании заключенного договора в судебном порядке с учетом положений статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, в силу которой торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

Таким образом, поскольку на момент рассмотрения (15.03.2021) жалобы ООО «Мордовское агропромышленное предприятие «Торбеево» заключен договор купли - продажи земельного участка по итогам рассматриваемого Аукциона, Комиссия принимает решение не выдавать предписание Организатору торгов.

На основании вышеизложенного, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Мордовское агропромышленное предприятие «ТОРБЕЕВО» (вх. №1020 от 05.03.2021 года) на действия Организатора торгов – Администрации Торбеевского муниципального района Республики Мордовия при организации и проведении открытого аукциона (извещение на сайте <http://www.torgi.gov.ru>

№150121/0355383/02) на право заключения договора купли – продажи земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: сельскохозяйственное использование, для сельскохозяйственного производства, площадью 1 076 000 кв. м, с кадастровым номером 13:21:0206003:251, находящийся по адресу: Республика Мордовия, Торбеевский район, Кажлодское сельское поселение обоснованной.

2. Признать действия Организатора торгов – Администрации Торбеевского муниципального района Республики Мордовия при организации и проведении открытого аукциона (извещение на сайте <http://www.torgi.gov.ru> №150121/0355383/02) на право заключения договора купли – продажи земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: сельскохозяйственное использование, для сельскохозяйственного производства, площадью 1 076 000 кв. м, с кадастровым номером 13:21:0206003:251, находящийся по адресу: Республика Мордовия, Торбеевский район, Кажлодское сельское поселение, нарушением подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, выразившимся в не указании в извещении о проведении аукциона по продаже земельного участка сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий.

3. Признать действия Организатора торгов – Администрации Торбеевского муниципального района Республики Мордовия при организации и проведении открытого аукциона (извещение на сайте <http://www.torgi.gov.ru> №150121/0355383/02) на право заключения договора купли – продажи земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: сельскохозяйственное использование, для сельскохозяйственного производства, площадью 1 076 000 кв. м, с кадастровым номером 13:21:0206003:251, находящийся по адресу: Республика Мордовия, Торбеевский район, Кажлодское сельское поселение, нарушением подпунктов «б», «г» пункта 20 Информационного сообщения об аукционе на право заключения договора купли – продажи земельного участка с кадастровым номером 13:21:0206003:251, находящийся по адресу: Республика Мордовия, Торбеевский район, Кажлодское сельское поселение, выразившимся в **изменении** 70 «шага аукциона».

4. Предписание не выдавать.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии