

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:

<...> – заместитель руководителя Мордовского УФАС России,

члены Комиссии:

<...> – начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России,

<...> – заместитель начальника отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России,

<...> – старший государственный инспектор 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 присутствии заявителя – <...>;

- в присутствии посредством видеоконференцсвязи представителя Организатора торгов – Администрации Краснослободского муниципального района Республики Мордовия - <...> (доверенность от 09.01.2024 г.),

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции») жалобу ИП <...> (вх. № 108-ЭП/24 от 15.01.2024) на действия организатора торгов – Администрации Краснослободского муниципального района Республики Мордовия при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сроком на 20 лет общей площадью 2500 кв.м., с кадастровым номером 13:14:0416001:1700, разрешенное использование: отдельно стоящие усадебные жилые дома с участками, с возможностью содержания и разведения домашнего скота и птицы на земельном участке площадью более 500 кв.м., из категории земель: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Республика Мордовия, Краснослободский р-н., с. Сивинь, ул. Ф.А. Старикова (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru> № 22000008750000000040),

#### **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее – Мордовское УФАС России) поступила жалоба ИП <...> (вх. № 108-ЭП/24 от 15.01.2024) на действия организатора торгов – Администрации Краснослободского муниципального района Республики Мордовия при

проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сроком на 20 лет общей площадью 2500 кв.м., с кадастровым номером 13:14:0416001:1700, разрешенное использование: отдельно стоящие усадебные жилые дома с участками, с возможностью содержания и разведения домашнего скота и птицы на земельном участке площадью более 500 кв.м., из категории земель: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Республика Мордовия, Краснослободский р-н., с. Сивинь, ул. Ф.А.Старикова (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru> № 22000008750000000040).

В связи с поступлением жалобы ИП <...> (вх. № 108-ЭП/24 от 15.01.2024) Мордовским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в адрес Заявителя, Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу № ДМ/120/24 от 16.01.2024 г., в соответствии с уведомлением рассмотрение жалобы назначено на 23 января 2024 года на 12 часов 00 минут.

В связи с необходимостью получения дополнительных документов на основании части 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Мордовским УФАС России принято решение о продлении срока принятия решения и переносе срока рассмотрения жалобы по делу № 013/10/18.1-7/2024 на 29 января 2024 года на 16 часов 00 минут.

Согласно жалобе Заявителя (вх. № 108-ЭП/24 от 15.01.2024), Организатор торгов не допустил до участия ИП <...> ввиду того, что на счет Администрации Краснослободского муниципального района Республики Мордовия задаток для участия в открытом аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 13:14:0416001:1700 не поступил. Однако заявитель указывает, что задаток был перечислен вовремя, в дни и часы приема заявок.

Организатор торгов – Администрация Краснослободского муниципального района Республики Мордовия с доводами жалобы не согласилась, представила пояснения (вх. № 281-ЭП/24 от 22.01.2024, вх. №348-ЭП/24 от 25.01.2024, №364-ЭП/24 от 26.01.2024, №404-ЭП/24 от 29.01.2024).

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 ФЗ «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 Законом о закупках, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 ФЗ «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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Порядок организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков регулируется статьями 39.11-39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс РФ, ЗК РФ), а также 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, утвержденными 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» (далее – Правила).

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается

уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Постановлением Администрации Краснослободского муниципального района Республики Мордовия о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, с видом разрешенного использования: отдельно стоящие усадебные жилые дома с участками, с возможностью содержания и разведения домашнего скота и птицы на земельном участке площадью более 500 кв.м. поручено провести открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка расположенного по адресу: Республика Мордовия, Краснослободского района, с. Сивинь, ул. Ф.А. Старикова, с кадастровым номером 13:14:0416001:1700, площадью 2500 кв.м.

Согласно пункту 18 статьи 39.11 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.

11.12.2023 года на сайте <https://torgi.gov.ru> администрацией Краснослободского муниципального района Республики Мордовия размещено извещение № 22000008750000000040 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сроком на 20 лет общей площадью 2500 кв.м., с кадастровым номером 13:14:0416001:1700, разрешенное использование: отдельно стоящие усадебные жилые дома с участками, с возможностью содержания и разведения домашнего скота и птицы на земельном участке площадью более 500 кв.м., из категории земель: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Республика Мордовия, Краснослободский район, с. Сивинь, ул. Ф.А. Старикова.

Начальная цена: 3 203,68 руб.

Шаг аукциона: 96, 11 руб. (3,00 %).

Размер задатка: 640,73 руб. (20,00 %).

Дата и время начала подачи заявок: 12.12.2023 08:00 (МСК).

Дата и время окончания подачи заявок: 10.01.2024 17:00 (МСК).

Дата рассмотрения заявок: 11.01.2024 10:00 (МСК).

Дата проведения торгов: 16.01.2024 10:00 (МСК).

В пункте 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона; о форме заявки на участие в аукционе,

порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе; о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Документация о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, разрешенное использование: отдельно стоящие усадебные дома с участками, с возможностью содержания и разведения домашнего скота и птицы на земельном участке площадью более 500 кв.м., утверждена постановлением администрации Краснослободского муниципального района Республики Мордовия от 07.12.2023 г. №387 (далее – Документация).

В соответствии с пунктом 4 статьи 39.12 ЗК РФ прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня 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.

Согласно пункту 4.1 статьи 39.12 ЗК РФ срок рассмотрения заявок на участие в аукционе не может превышать три рабочих дня с даты окончания срока приема документов.

В соответствии с пунктом 18 Документации дата начала приема заявок на участие в аукционе: с 12 декабря 2023 года, кроме субботы, воскресенья и праздничных дней, со дня опубликования настоящего извещения по 10 января 2024 года (включительно), с 08-00 до 17-00 часов по адресу: Республика Мордовия, г. Краснослободск, ул. Интернациональная, д. 64, каб. 312 (здание администрации Краснослободского района).

Дата, время и место определения участников аукциона: 11 января 2024 года в 10 часов 00 мин. по адресу: Республика Мордовия, г. Краснослободск, ул. Интернациональная, д. 64, каб. 312.

Полученные после окончания установленного срока приема заявок на участие в аукционе заявки не рассматриваются и в тот же день возвращаются соответствующим заявителям. В случае если было установлено требование о внесении задатка, организатор аукциона обязан вернуть задаток указанным заявителем в течение пяти рабочих дней с даты подписания протокола аукциона.

Аукцион состоится: 16 января 2024 года в 10 часов 00 минут по московскому времени.

Определение участников аукциона: организатор аукциона рассматривает заявки и документы претендентов и устанавливает факт поступления на счет продавца установленных сумм задатков. По результатам рассмотрения

заявок и документов Организатор торгов принимает одно из следующих решений: о признании претендентов участниками аукциона или об отказе в допуске претендентов к участию в аукционе.

В силу пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок в том числе документы, подтверждающие внесение задатка.

Согласно пункту 11 Документации для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок в том числе документы, подтверждающие внесение задатка.

В соответствии с материалами, входящими в состав жалобы (вх. № 108-ЭП/24 от 15.01.2024), а также представленными Организатором торгов документами, в составе заявки участника ИП <...> было представлено платежное поручение №907 от 10.01.2024 г. на сумму 640 руб. 73 коп. для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе, в том числе, в случае непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Согласно пункту 12 Документации заявитель не допускается к участию в аукционе, в том числе по основанию не поступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Согласно Протоколу №1 заседания комиссии по организации и проведению торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков от 11 января 2024 г. (далее – Протокол №1 от 11 января 2024 г.) комиссией на основании подпункта 2 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации заявитель ИП <...> не допущен к участию в аукционе, в связи с тем, что задаток участника аукциона не поступил на счет, указанный в извещении, на дату рассмотрения заявок.

Согласно письменным пояснениям Управления Федерального казначейства по Республике Мордовия (вх. №323-ЭП/24 от 24.01.2024 г.) документ «Выписка из лицевого счета администратора доходов бюджета» с приложением первичных документов, по операциям за соответствующий операционный день, предоставляется получателю не позднее следующего операционного дня после совершения казначейского платежа и подтверждения банком проведения банковской операции (предоставления банковской выписки) (приказ Казначейства России от 17.10.2016 г. №21 «О порядке открытия и ведения лицевых счетов территориальными органами Федерального казначейства»).

Денежные средства в размере 640 руб. 73 коп. по платежному документу №907 от 10.01.2024 г. в связи с указанием несуществующего кода бюджетной

классификации (далее – КБК) были отнесены на КБК 90011701050050000180 «Невыясненные поступления, зачисляемые в бюджеты муниципальных районов» и 11.01.2024 г. перечислены в бюджет Краснослободского муниципального района Республики Мордовия.

Информация по запрашиваемому платежу **11.01.2024 г. в 10:17** была представлена администратору доходов бюджета – Администрации Краснослободского муниципального района.

Комиссией Мордовского УФАС России в рамках рассмотрения дела установлено, а также подтверждается материалами дела, что датой и временем заседания комиссии по организации и проведению торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков согласно Протоколу №1 от 11 января 2024 г. является временной промежуток **с 10 часов 00 минут до 11 часов 00 минут 11 января 2024 г.**

Таким образом, комиссия по организации и проведению торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков не предприняла достаточных мер, направленных на установление факта поступления задатка Заявителя и допустила нарушение его прав, недопустив к участию в аукционе.

Кроме того, согласно Определению Верховного суда Российской Федерации от 03.10.2019 № 305-ЭС18-26385(3) по делу № А40-191299/2014 организатор торгов должен определить такой срок внесения задатка, чтобы между этой датой и датой составления протокола об определении участников торгов существовал (вызванный объективными факторами) разумный временной разрыв, способствующий получению организатором торгов на дату составления протокола актуальной информации по всем лицам, изъявившим волю принять участие в торгах и внесшим задаток.

Организатор торгов в пределах установленных пунктами 4, 4.1 статьи 39.12 ЗК РФ сроков, имел возможность определить день рассмотрения заявок на участие в аукционе так, чтобы обеспечить соблюдение прав и законных интересов лиц, подавших заявки в последний день срока подачи заявок, а именно, возможность поступления на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, задатков таких заявителей.

Целью проведения торгов является привлечение максимального количества заинтересованных лиц и обеспечение им равных возможностей на приобретение земельного участка, а также получение органом власти максимальной цены за объект торгов. Необоснованный отказ в допуске к участию в торгах не приводит к достижению цели их проведения, в том числе по причине уменьшения круга участников торгов, и как следствие к ограничению, устранению конкуренции.

Допуск к участию в торгах претендентов, выполнивших в установленный срок требования, необходимые для участия в аукционе, позволяет расширить круг участников торгов, соответствует целям торгов, способствует добросовестной конкуренции между участниками и, как следствие, повышению размера арендной платы.

Комиссия Мордовского УФАС России полагает, что на претендентов на участие в аукционе, добросовестно исполнивших обязанности по оплате задатка в сроки, установленные извещением о проведении торгов, не должны быть возложены риски непоступления задатка.

Таким образом, неправомерно не допустив к участию в аукционе Заявителя, Организатор торгов нарушил требование подпункта 2 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Мордовского УФАС России приходит к выводу, что рассматриваемый довод Заявителя является обоснованным.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий по реализации проекта по строительству) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Поскольку выявленные нарушения в действиях Администрации Краснослободского муниципального района Республики Мордовия при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды

земельного участка сроком на 20 лет общей площадью 2500 кв.м., с кадастровым номером 13:14:0416001:1700, разрешенное использование: отдельно стоящие усадебные жилые дома с участками, с возможностью содержания и разведения домашнего скота и птицы на земельном участке площадью более 500 кв.м., из категории земель: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Республика Мордовия, Краснослободский район, с. Сивинь, ул. Ф.А. Старикова по своей юридической природе являются существенными, Комиссия Мордовского УФАС России считает необходимым выдать обязательное для исполнения предписание.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ИП <...> (вх. № 108-ЭП/24 от 15.01.2024) обоснованной.
2. Признать действия Организатора торгов – Администрации Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, выразившиеся в неправомерном отказе в допуске к участию в аукционе, нарушением подпункта 2 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать Организатору торгов – Администрации Краснослободского муниципального района Республики Мордовия обязательное для исполнения предписание.
4. Передать материалы настоящей жалобы должностному лицу Мордовского УФАС России, уполномоченному составлять протоколы об административных правонарушениях, для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.