

Комиссия Пензенского УФАС России (далее – Комиссия, Комиссия Управления) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции), в составе:

- П<...> – заместителя руководителя Пензенского УФАС России, заместителя председателя Комиссии;

- П<...> – государственного инспектора отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

- Б<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

в присутствии представителя Администрации города Никольска Никольского района Пензенской области (далее – Администрация):

- Ш<...> – представителя по доверенности от 08.08.2022 № 1409;

в отсутствие подателя жалобы В<...> (лицо уведомлено надлежащим образом),

рассмотрев жалобу В<...>. на действия организатора торгов – Администрации города Никольска Никольского района Пензенской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 230622/0161315/01 от 23.06.2022 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области поступила жалоба В<...> на действия организатора торгов – Администрации города Никольска Никольского района Пензенской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 230622/0161315/01 от 23.06.2022 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>) (далее – Аукцион).

Из жалобы заявителя следует, что в ходе проведения аукциона организатором торгов был нарушен установленный извещением шаг аукциона.

Кроме того, заявителем указано, что организатором торгов при проведении аукциона нарушен пункт 138 Приказа ФАС России № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного

управления, иных 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 – Приказ ФАС России № 67).

Представитель Администрации с доводами жалобы не согласился. В обоснование своих возражений сослался на доводы, изложенные в письменном отзыве от 08.08.2022 (исх. № 1393), в котором указано, что Приказ ФАС России № 67 устанавливает порядок организации и проведения конкурсов или аукционов на право заключения договора аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, определенного в Приложении № 2 к Приказу. Ссылка на данный нормативный правовой акт не состоятельна в рамках торгов на право заключения договора аренды земельного участка. Также пояснено, что участникам было сообщено, что они вправе самостоятельно предлагать цену по стоимости аренды (кратно «шагу аукциона»), путем поднятия карточки и оглашения предложенной цены.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 04.08.2022 № 2499-3 назначено и проведено 10.08.2022 в 15 часов 00 минут.

Руководствуясь частью 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, в связи с необходимостью получения дополнительной информации, Комиссия Управления решила рассмотрение настоящей жалобы отложить и назначить новое заседание на 19.08.2022 в 11 часов 00 минут с повторным направлением уведомления от 12.08.2022 № 2545-3.

Изучив представленные документы, Комиссией Управления установлено следующее.

[Статьей 18.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной 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 ([пункт 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции](#)).

Учитывая вышеизложенное, жалоба В<...> подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном [статьей 18.1 Закона о защите конкуренции](#).

Изучив представленные документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссией Управления установлено следующее.

23.06.2022 Администрацией в сети Интернет на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 230622/0161315/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:22:0420206:1925, расположенный по адресу: Российская Федерация, Пензенская обл., Никольский район, г. Никольск, ул. Ленина, з/у 127, площадью 365 кв.м. (лот № 1).

Дата и время начала приема заявок: 24.06.2022, 08:00.

Дата и время окончания приема заявок: 21.07.2022, 17:00.

Дата и время проведения аукциона: 26.07.2022, 10:00.

Начальная цена: 31 500 руб.

Шаг аукциона: 945 руб.

Порядок подготовки, организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, урегулирован нормами статей 39.11 и 39.12 Земельного кодекса РФ.

В силу пункта 14 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного пунктом 15 указанной статьи.

В пункте 18 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что 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.

В соответствии с условиями пунктов 19, 20, 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона в информационно-телекоммуникационной сети Интернет и соответствующем печатном органе должно быть опубликовано извещение о проведении аукциона, которое должно содержать в числе прочей информации сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона, о «шаге» аукциона.

По правилам пункта 15 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. В протоколе указываются, в том числе, сведения о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона.

Согласно пункту 17 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Как следует из представленных документов аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:22:0420206:1925, расположенный по адресу: Российская Федерация, Пензенская обл., Никольский район, г. Никольск, ул. Ленина, з/у 127 проведен организатором торгов в соответствии с постановлением Администрации от 23.06.2022 № 204.

В соответствии с журналом приема заявок на участие в аукционе по лоту № 1 поступило 4 заявки: от А<...>, В<...>, К<...>, А<...> из протокола № 1 заседания комиссии по определению участников аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, от 25.07.2022 следует, что по результатам рассмотрения поступивших заявок участники допущены к участию в аукционе.

Согласно журналу регистрации участников аукциона на аукционе присутствовали 3 участника: участник № 1 – А<...>, участник № 2 – А<...>, участник № 3 – В<...>

Шаг аукциона в соответствии с Земельным кодексом и аукционной документацией, установлен в размере 3% от начальной цены предмета аукциона, что составляет 945 руб. от начальной цены предмета аукциона.

При проведении аукциона организатором торгов велась аудиозапись аукциона. До начала проведения аукциона организатором аукциона было сообщено, что участники вправе самостоятельно предлагать цену по стоимости аренды (кратно «шагу аукциона»), путем поднятия карточки и

оглашения предложенной цены.

На втором шаге аукциона В<...> озвучен шаг № 20 – 50 400 руб. Другие участники также выразили свое согласие с данным предложением цены арендной платы путем поднятия карточек.

Следующие предложения по цене арендной платы повышались по порядку согласно таблице шагов до 36 шага (65 520 руб.).

В ходе проведения аукциона от участника аукциона А<...> поступило предложение поднять цену до 1 000 125 руб., что является кратным шагом аукциона. После тоекратного объявления данного предложения остальные участники не подтвердили шаг аукциона путем поднятия карточек. Аукционной комиссией принято решение признать победителем аукциона А<...>

Согласно протоколу об итогах аукциона от 26.07.2022 последнее предложение о цене предмета аукциона 1 000 125 руб., предпоследнее предложение о цене предмета аукциона 65 520 руб. Победителем аукциона признан участник № 2, предложивший цену 1 000 125 руб.

Таким образом, при проведении аукциона нарушений порядка, предусмотренного статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ, не допущено. Начальная цена аукциона установлена в 31 500 руб., «шаг аукциона» определен в размере 3% от начальной цены предмета аукциона, что составило 945 руб., торги проведены с применением установленного «шага аукциона», изменения величины «шага аукциона» не было допущено.

В рассматриваемом случае неоднократное увеличение стоимости предмета аукциона на сумму, кратную нескольким размерам «шага аукциона», не противоречит положениям аукционной документации и нормам статей 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ, а также принципам и целям аукциона, проводимого с намерением определить покупателя, готового предложить наивысшую цену за предмет торгов.

Таким образом, довод заявителя о нарушении организатором торгов порядка проведения аукциона необоснован.

Довод заявителя относительно того, что организатор аукциона при проведении торгов должен был руководствоваться положениями пункта 138 приказа ФАС России № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления, иных 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» отклонен Комиссией по следующим

основаниям.

Приказ ФАС России № 67 издан во исполнение [статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции. 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](#) РФ.

Руководствуясь [статьями 39.11, 39.12](#) Земельного кодекса РФ, [частью 20 статьи 18.1, статьей 23](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления

РЕШИЛА:

Признать жалобу В<...> на действия организатора торгов – Администрации города Никольска Никольского района Пензенской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 230622/0161315/01 от 23.06.2022 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>) необоснованной.