

Решение

по делу № 013/10/18.1-25/2023

Г.

Саранск

Резолютивная часть решения оглашена «01» февраля 2023 г.

В полном объеме решение изготовлено «02» февраля 2023 г.

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 до перерыва в рассмотрении жалобы:

представителя организатора торгов - Межрегионального территориального управления Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области – (.....) (представитель по доверенность от 26.07.2022 года № 13/10407),

в отсутствие заявителя – (.....), направлено ходатайство о рассмотрении жалобы в его отсутствие (вх. № 377-ЭП/23 от 31.01.2023 года),

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 гражданина (.....) (вх. № 250-ЭП/23 от 23.01.2023) на действия организатора торгов – Межрегионального территориального управления Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 21:20:000000:13225, 21:20:000000:13226,

21:20:100160:544, 21:20:100160:545 (объявление о проведении аукциона на сайте <https://www.torgi.gov.ru/> № 21000001960000000309 лот № 1, № 3, №4),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее – Мордовское УФАС России) поступила жалоба гражданина (.....) (вх. № 250-ЭП/23 от 23.01.2023) (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Межрегионального территориального управления Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области (далее – Организатор торгов, МТУ Росимущества) при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 21:20:000000:13225, 21:20:000000:13226, 21:20:100160:544, 21:20:100160:545 (объявление о проведении аукциона на сайте <https://www.torgi.gov.ru/> № 21000001960000000309 лот № 1, № 3, №4) (далее – Аукцион).

Сторонам по делу направлено уведомление от 24.01.2023 года № ЛА/204/23 о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу. В соответствии с уведомлением рассмотрение жалобы назначено на 31.01.2023 года 14 час. 30 мин.

Уведомлением о переносе срока рассмотрения жалобы по делу от 31.01.2023 года № ЛА/287/23 рассмотрение жалобы перенесено на 01.02.2023 года на 16 часов 30 минут.

Как следует из жалобы Заявителя, на участие в аукционе были переведены задатки по лотам № 1,3,4. 20 января 2023 года были поданы заявки по указанным лотам. Через 30 минут после подачи заявок задатки вернулись.

При этом, 19.01.2023 г. для проверки актуальности счета, указанного в извещении, были переведены денежные средства в сумме 1 руб., платеж прошел успешно. Из выписки банка видно, что 19.01.2023 года 8:40 час. счет функционировал, а 19.01.2023 года 20:31 час. счет был закрыт.

31.01.2023 года в адрес Мордовского УФАС России поступили дополнительные доводы от Заявителя (вх. № 377-ЭП/23 от 31.01.2023 года) из которых следует, что в проекте договора аукционной документации содержатся пункты противоречащие, по мнению Заявителя, нормам действующего законодательства. В пункте 4.5 проекта договора указано на возможность изменения размера арендной платы в отношении земельных участков, что не допускается при определении размера арендной платы в ходе проведения торгов.

Организатор торгов не согласился с доводами жалобы, представил возражение на жалобу (вх. № 342-ЭП/23 от 30.01.2023 г.), в которой пояснил, что расчетный счет

№ 03212643000000010900, лицевой счет № 05091A18320 являются действующими. Выписки по лицевому счету № 05091A18320 поступают в МТУ Росимущества ежедневно, с приложением информации о поступивших платежах. Вышеуказанная информация подтверждается письмом УФК по Республике Мордовия от 27.01.2023 № 09-12-05/07-615.

Задатки от (.....) на указанные в извещениях счета в сумме 4662 рубля, 2262 рубля, 9336 рублей в МТУ Росимущества не поступали.

В связи с тем, что задаток должен поступить от претендента до 20.02.2023 года (.....) не был лишен права повторно направить платеж.

Изучив имеющиеся материалы жалобы, представленные доказательства, пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия приходит 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 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.

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.

Спорные торги проводились в соответствии Земельным кодексом Российской Федерации.

Порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьей 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ.

Согласно [части 1 статьи 39.11](#) Земельного кодекса РФ решение о проведении аукциона, в том числе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В соответствии с приказом от 13.12.2022 № 276 МТУ Росимущества принято решение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 21:20:100160:544, 21:20:100160:545, 21:20:000000:13225, 21:20:000000:13226.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 года № 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» адрес сайта www.torgi.gov.ru определен в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

23.12.2022 года Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru/> было размещено извещение о проведении Аукциона по лотам № 1,3,4.

Дата и время начала подачи заявок: 23.12.2022 года 10:00 час. (МСК).

Дата и время окончания подачи заявок: 20.02.2023 года 16:00 час. (МСК).

Дата проведения торгов: 22.02.2023 года 12:00 час. (МСК).

1) Лот № 1:

- Описание лота: Земельный участок площадью 11380 кв. м., кадастровый номер 21:20:000000:13225, Местоположение земельного участка: Чувашская Республика - Чувашия, Цивильский р-н, Цивильское городское поселение;

- Начальная цена: 4 662,00 руб.;

- Шаг аукциона: 139,86 руб.;

- Размер задатка: 4 195,80 руб.

2) Лот № 3:

- Описание лота: Земельный участок площадью 4784 кв. м.,

кадастровый номер 21:20:100160:544, Местоположение земельного участка: Чувашская Республика - Чувашия, Цивильский р-н, Цивильское городское поселение;

- Начальная цена: 2 262,10 руб.;
- Шаг аукциона: 67,86 руб.;
- Размер задатка: 2 035,89 руб.

3) Лот № 4:

- Описание лота: Земельный участок площадью 25845 кв. м., кадастровый номер 21:20:100160:545, Местоположение земельного участка: Чувашская Республика - Чувашия, Цивильский р-н, Цивильское городское поселение;

- Начальная цена: 9 335,35 руб.;
- Шаг аукциона: 280,06 руб.;
- Размер задатка: 8 401,81 руб.

1. Заявитель в жалобе указал на отсутствие возможности перевести задаток на указанный в извещении Аукциона счет для перечисления задатка.

В соответствии с извещением о проведении Аукциона, задаток перечисляется претендентом на следующий расчетный счет: ИНН 1326211305 / КПП 132601001 УФК по Республике Мордовия (МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области л/с 05091А18320), р/с 032126430000000010900 корр.счет 40102810345370000076, Банк: ОТДЕЛЕНИЕ-НБ РЕСПУБЛИКА МОРДОВИЯ БАНКА РОССИИ//УФК по Республике Мордовия г. Саранск, БИК 018952501, ОКТМО 89701000, КБК 0, УИН 0, Поле 22 «код» -0008, Назначение платежа – оплата задатка для участия в аукционе (указать кадастровый номер земельного участка и номер лота). Задаток должен поступить на указанный счет не позднее 20.02.2023г. Задаток вносится единым платежом.

В качестве подтверждения довода Заявителем представлена выписка с АО «Тинькофф Банк» от 22.01.2023 года № J22010348CON, согласно которой 19.01.2023 года Заявителем осуществлялись платежи для оплаты задатка по лотам № 1,3,4 Аукциона. Статус платежей «Неуспешный платеж».

Кроме того, был представлен скриншот переводов задатка в адрес Организатора торгов, из которого следует, что перевод направлялся на закрытый счет МТУ Росимущества.

При этом, комиссия Мордовского УФАС России отмечает, что из скриншота, представленного Заявителем не представляется возможным определить на какой именно счет МТУ Росимущества были направлены

денежные средства.

Частями 18, 19 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ установлено, 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. Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии с пунктом 8 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Организатором торгов в адрес Мордовского УФАС России представлено письмо УФК по Республике Мордовия о действующих и открытых счетах МТУ Россимущества, где указан в том числе расчетный счет № 03212643000000010900, лицевого счета № 05091A18320, открытый в 24.06.2009 году с видом лицевого счета «лицевой счет для учета операций со средствами, поступающими во временное распоряжение получателя бюджетных средств».

Кроме того, МТУ Россимущества представлены выписки из лицевого счета № 05091A18320 за 19 и 20 января 2023 года.

Согласно представленным выпискам на указанный лицевой счет 19 и 20 января 2023 года поступали денежные средства, следовательно, счет функционировал.

Данные обстоятельства также подтверждаются представленным Организатором торгов платежным поручением № 949573 от 19.01.2023 года на сумму 1 руб. от Заявителя с назначением платежа «оплата задатка на участие в аукционе лот1 кад.номер 21:20:000000:13225».

Иные платежи от Заявителя отсутствуют.

Таким образом, о верном указании банковских реквизитов для перечисления задатков для участия в Аукционе свидетельствует факт поступления денежных средств на счет Организатора торгов, указанный в извещении.

Иных доказательств, подтверждающих невозможность внесения

здатка в установленный срок по реквизитам, указанным в извещении о проведении аукциона Заявителем не представлено.

Проанализировав представленные доказательства, комиссия Мордовского УФАС России приходит к выводу о необоснованности довода жалобы Заявителя.

2. В соответствии с частью 22 статьи 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Из части 16 статьи 39.11 ЗК РФ следует, что по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

Согласно пункту 4.5 проекта договора следует, что размер арендной платы изменяется ежегодно путем корректировки на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и на плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды. Изменение размера арендной платы путем корректировки на коэффициент уровня инфляции на текущий финансовый год осуществляется Арендодателем в одностороннем порядке с предварительным уведомлением Арендатора.

Как следует из пункта 8 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 г. № 582 (далее – Правила № 582) при заключении договора аренды земельного участка федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком. При этом арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

Из содержания пунктов 8, 9 и 10 Правил № 582 следует, что в рамках существующего правового механизма регулирования размера арендной платы за земельные участки ее изменение может производиться в связи с изменением размера уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период (пункт 8 Правил), и в связи с изменением кадастровой или рыночной

стоимости земельного участка (пункты 9 и 10 Правил).

В рассматриваемой ситуации, при расчете арендной платы по спорному договору за земельный участок, находящийся в федеральной собственности, должна производиться индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период.

Исходя из вышеуказанного, Комиссия Мордовского УФАС России принимает решение о признании жалобы Заявителя необоснованной.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу гражданина (.....) (вх. № 250-ЭП/23 от 23.01.2023) с дополнениями (вх. № 377-ЭП/23 от 31.01.2023 г.) на действия организатора торгов – Межрегионального территориального управления Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 21:20:000000:13225, 21:20:000000:13226, 21:20:100160:544, 21:20:100160:545 (объявление о проведении аукциона на сайте <https://www.torgi.gov.ru/> № 21000001960000000309 лот № 1, № 3, №4) необоснованной.

Председатель

(.....)

Комиссии

Члены

(.....)

Комиссии

(.....)

(.....)

(.....)