# РЕШЕНИЕ

по делу №013/10/18.1-764/2023

г.

Саранск

Резолютивная часть решения оглашена «07» декабря 2023 г.

В полном объеме решение изготовлено «12» декабря 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:

<...> – руководитель Мордовского УФАС России,

члены Комиссии:

<...> – начальник 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,

<...> – 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,

до отложения рассмотрения дела при участии посредством видеоконференцсвязи представителя заявителя <...> (доверенность от 10.08.2023 г.), представителей организатора торгов <...> (доверенность от 28.11.2023 г. №2723), <...> (доверенность от 28.11.2023 г. №2724),

после отложения при участии посредством видеоконференцсвязи заявителя <...>, представителей организатора торгов

<…> (доверенность от 28.11.2023 г. №2723), <...> (доверенность от 28.11.2023 г. №2724),

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 <...> (вх. №6015-ЭП/23 от 22.11.2023) на действия Организатора торгов – Администрацию Теньгушевского муниципального района Республики Мордовия при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровый номер 13:20:0112007:3682, из земель населенных пунктов, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Теньгушевский муниципальный район, Теньгушевское сельское поселение, с. Теньгушево, ул. Сакаевская (извещение на сайте https://torgi.gov.ru/ № 21000028050000000039),

**УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее – Мордовское УФАС России) поступила жалоба <...> (вх. №6015-ЭП/23 от 22.11.2023) на действия Организатора торгов – Администрацию Теньгушевского муниципального района Республики Мордовия при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 13:20:0112007:3682, из земель населенных пунктов, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Теньгушевский муниципальный район, Теньгушевское сельское поселение, с. Теньгушево, ул. Сакаевская (извещение на сайте https://torgi.gov.ru/ № 21000028050000000039).

В связи с поступлением жалобы <…> (вх. №6015-ЭП от 22.11.2023) 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 № ЕЛ/4743/23 от 22.11.2023 г., в соответствии с уведомлением рассмотрение жалобы назначено на 29 ноября 2023 года на 15 часов 30 минут, по итогам рассмотрения было принято решение об отложении заседания Комиссии Мордовского УФАС России на 7 декабря 2023 года на 12 час. 00 минут.

Согласно жалобе Заявителя (вх. №6015-ЭП от 22.11.2023), Организатором торгов – Администрацией Теньгушевского муниципального района Республики Мордовия нарушен порядок проведения открытого аукциона на право заключения договора

аренды земельного участка с кадастровым номером 13:20:0112007:3682, из земель населенных пунктов, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Теньгушевский муниципальный район, Теньгушевское сельское поселение, с. Теньгушево, ул. Сакаевская.

Организатор торгов – Администрация Теньгушевского муниципального района Республики Мордовия с доводами жалобы не согласилась, представила пояснения (вх. № 6145-ЭП/23 от 27.11.2023, вх. №6341-ЭП/23 от 05.12.2023 г.).

Оператором электронной торговой площадки АО «Сбербанк-АСТ» представлены письменные пояснения, запрашиваемые сведения и документы (вх. №6344-ЭП/23 от 05.12.2023 г).

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).

В соответствии с пунктом 2 статьи 11 Земельного кодекса Российской Федерации управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, осуществляются органами местного самоуправления.

Постановлением Администрации Теньгушевского муниципального района Республики Мордовия о проведении аукциона на право заключения договора аренды от 27.09.2023 г. № 397 поручено провести аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, сроком на 5 (пять) лет, общей площадью 100 379 кв. м., с кадастровым номером 13:20:0112007:3682, из земель населенных пунктов, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Теньгушевский муниципальный район, Теньгушевское сельское поселение, с. Теньгушево, ул. Сакаевская, вид разрешенного использования – растениеводство.

13.07.2023 года на сайте https://torgi.gov.ru Атюрьевского муниципального района Республики Мордовия размещено извещение № 22000054090000000042 о проведении аукциона с открытой формой подачи предложений о цене на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, сроком на 10 (десять) лет, общей площадью 220 кв. м., с кадастровым номером 13:02:0101005:5228, из земель населенных пунктов, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Атюрьевский муниципальный район, Атюрьевское сельское поселение, с. Атюрьево, ул. Пушкина, вид разрешенного использования: сельскохозяйственное использование.

Начальная цена: 1 897,16 рублей.

Шаг аукциона: 56 ,91 рублей (3,00 %).

Размер задатка: 379, 43 рублей. (20,00 %)

Дата и время начала подачи заявок: 02.10.2023 08:00 (МСК).

Дата и время окончания подачи заявок: 30.10.2023 23:00 (МСК).

Дата проведения торгов: 03.11.2023 10:00 (МСК).

Согласно протоколу №1.1 заседания комиссии по проведению торгов (аукциона, конкурса) о признании претендентов участниками электронного аукциона по предоставлению права на заключение договора аренды земельного участка от 31.10.2023 г. поступило 8 заявок, претенденты: <...> признаны участниками аукциона с открытой формой подачи предложений о цене на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, сроком на 10 (десять) лет, общей площадью 220 кв. м., с кадастровым номером 13:02:0101005:5228, из земель населенных пунктов, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Атюрьевский муниципальный район, Атюрьевское сельское поселение, с. Атюрьево, ул. Пушкина, вид разрешенного использования: сельскохозяйственное использование.

В соответствии с протоколом №2.1 заседания комиссии по проведению торгов (аукциона, конкурса) о признании претендентов участниками электронного аукциона по предоставлению права на заключение договора аренды земельного участка от 03.11.2023 г. предпоследнее предложение по цене предложила <...> - 15498,65 руб., последнее предложение по цене предложил <...> - 15555,56 руб., таким образом, <...> признан победителем.

1. Согласно доводу жалобы Заявителя, земельный участок с кадастровым номером 13:20:0112007:3682 не мог быть предметом аукциона, поскольку право собственности на вышеуказанный земельный участок не зарегистрировано.

В соответствии с пунктом 2 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно представленной Администрацией Теньгушевского муниципального района Республики Мордовия (вх. № 6145-ЭП/23 от 27.11.2023) выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.08.2023 г., земельный участок с кадастровым номером 13:20:0112007:3682 образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» Администрация Теньгушевского муниципального района Республики Мордовия уполномочена на распоряжение таким земельным участком.

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

2. Заявитель также указывает, что организатором торгов – Администрацией Теньгушевского муниципального района Республики Мордовия неверно установлена начальная цена предмета аукциона.

Согласно пункту 14 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Приказом Государственного комитета имущественных и земельных отношений Республики Мордовия от 21.09.2022 г. №90 утверждены результаты определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Республики Мордовия.

Государственным бюджетным учреждением Республики Мордовия «Центр кадастровой оценки» (акт об определении кадастровой стоимости от 06.03.2023 г. № АОКС-13/2023/000121) определена кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 13:20:0112007:3682, и составляет 126477,54 рублей.

Согласно представленной Администрацией Теньгушевского муниципального района Республики Мордовия (вх. № 6145-ЭП/23 от

27.11.2023) выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.08.2023 г., кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 13:20:0112007:3682 составляет 126477,54 рублей. При этом дата присвоения кадастрового номера земельного участка - 13.04.2022.

Соответственно, Администрацией Теньгушевского муниципального района Республики Мордовия как организатором торгов установлена начальная цена предмета Аукциона – 1897,16 рублей, что соответствует пункту 14 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

При этом определение размера начальной цены предмета торгов является правом организатора торгов, и пунктом 14 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлен только минимальный размер начальной цены - 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.

Согласно пункту 17 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, если аукцион признан несостоявшимся и договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого земельного участка не заключен с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, или с единственным принявшим участие в аукционе его участником, начальная цена предмета повторного аукциона может быть определена ниже ранее установленной начальной цены предмета аукциона, но не более чем на тридцать процентов начальной цены предмета предыдущего аукциона.

Комиссия Мордовского УФАС России считает необходимым отметить, что рассматриваемый Аукцион не является повторным по смыслу пункта 17 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, определенная организатором торгов начальная цена предмета торгов - 1897,16 рублей составляет не менее полутора процентов кадастровой стоимости земельного участка и соответствует нормам действующего законодательства.

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

необоснованным.

3. Заявитель также указывает, что время между ценовым предложением, занявшим 4 место, и предложением, занявшим 3 место, составило 51 минуту.

Согласно пункту 9 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации время ожидания предложения участника электронного аукциона о цене предмета аукциона составляет десять минут. При поступлении предложения участника электронного аукциона о повышении цены предмета аукциона время, оставшееся до истечения указанного срока, обновляется до десяти минут. Если в течение указанного времени ни одного предложения о более высокой цене предмета аукциона не поступило, электронный аукцион завершается.

В соответствии с пунктом 17 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Заявителем в составе жалобы представлен скриншот страницы с сайта электронной торговой площадки АО «Сбербанк-АСТ», согласно которой участником под номером 3710 (<...>) сделано ценовое предложение в размере 14588,09 руб. 03.11.2023 г. 13:08; участником под номером 5927 (<...>) сделано ценовое предложение в размере 15441,74 руб. 03.11.2023 г. 13:59; участником под номером 5373 (<...>) сделано ценовое предложение в размере 15498,65 руб. 03.11.2023 г. 13:59; участником под номером 8911 (<...>) сделано ценовое предложение в размере 15555,56 рублей 03.11.2023 г. 14:00.

Комиссия Мордовского УФАС России считает необходимым отметить, что на странице сайта электронной торговой площадки АО «Сберабанк-АСТ» в разделе «Ход торгов» отображена информация по лоту, по которому проходят торги. В разделе «Сведения о лоте» отображены лучшие предложения участников, актуальные на время просмотра страницы, дата и время подачи таких предложений.

Данная информация также подтверждается представленным оператором электронной торговой площадки АО «Сбербанк-АСТ» журналом хода торгов: лучшие предложения (вх. №6344-ЭП/23 от 05.12.2023 г).

Согласно Приложению №1, являющемуся частью журнала «Истории ставок», которое представлено оператором электронной торговой

площадки АО «Сбербанк-АСТ» (вх. №6344-ЭП/23 от 05.12.2023 г) в ответ на запрос Мордовского УФАС России, в период с 13:08 по 14:00 было подано 20 ценовых предложений от участников под номерами: 8911 (<...>), 3710 (<...>), 5373 (<...>), 5927 (<...>).

Приложение №1

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 03.11.2023 13:08:25:,203 | <...> | <...> | 8911 | <...> | 14531,18 |
| 03.11.2023 13:08:39:,030 | <...> | <...> | 3710 | <...> | 14588,09 |
| 03.11.2023 13:08:50:,360 | <...> | <...> | 8911 | <...> | 14645,00 |
| 03.11.2023 13:13:39:,430 | <...> | <...> | 5373 | <...> | 14701,91 |
| 03.11.2023 13:14:21:,630 | <...> | <...> | 8911 | <...> | 14758,82 |
| 03.11.2023 13:22:54:,853 | <...> | <...> | 5927 | <...> | 14815,73 |
| 03.11.2023 13:23:20:,360 | <...> | <...> | 8911 | <...> | 14872,64 |
| 03.11.2023 13:26:28:,687 | <...> | <...> | 5373 | <...> | 14929,55 |
| 03.11.2023 13:26:43:,967 | <...> | <...> | 8911 | <...> | 14986,46 |
| 03.11.2023 13:34:12:,337 | <...> | <...> | 5927 | <...> | 15043,37 |
| 03.11.2023 13:34:30:,863 | <...> | <...> | 8911 | <...> | 15100,28 |
| 03.11.2023 13:42:50:,637 | <...> | <...> | 5927 | <...> | 15157,19 |
| 03.11.2023 13:43:14:,053 | <...> | <...> | 8911 | <...> | 15214,10 |
| 03.11.2023 13:52:01:,890 | <...> | <...> | 5373 | <...> | 15271,01 |
| 03.11.2023 13:52:08:,900 | <...> | <...> | 5927 | <...> | 15327,92 |
| 03.11.2023 13:52:22:,693 | <...> | <...> | 8911 | <...> | 15384,83 |
| 03.11.2023 13:59:30:,507 | <...> | <...> | 5927 | <...> | 15441,74 |
| 03.11.2023 13:59:49:,287 | <...> | <...> | 5373 | <...> | 15498,65 |
| 03.11.2023 13:59:55:,393 | <...> | <...> | 8911 | <...> | 15498,65 |
| 03.11.2023 14:00:16:,227 | <...> | <...> | 8911 | <...> | 15555,56 |

Последнее ценовое предложение в ходе Аукциона было подано участником Аукциона под номером 8911 (<...>) в 14:00:16 в размере 15555,56 руб., после чего Аукцион был автоматически завершен по истечении 10 минут посредством функционала сайта Оператора электронной торговой площадки АО «Сбербанк-АСТ».

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

4. Заявитель также указывает, что организатором торгов неверно указан «шаг аукциона».

Согласно пункту 18 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно извещению № 22000054090000000042 о проведении аукциона с открытой формой подачи предложений о цене на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 13:02:0101005:5228, начальная цена: 1 897,16 рублей, то есть 3% от начальной цены предмета аукциона – 56, 91 рублей.

Учитывая тот факт, что законодатель устанавливает требование только в части недопустимости превышения «шага аукциона» более трех процентов от начальной цены, следовательно, «шаг аукциона», установленный организатором торгов – Администрацией Теньгушевского муниципального района Республики Мордовия, является законным.

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

5. Заявитель в жалобе указывал также на то, что во время проведения электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 13:20:0112007:3682 победитель <...> находился на земельном участке и не мог принимать участие в вышеуказанном аукционе, что, по его мнению, подтверждается представленной в составе жалобы видеозаписью.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка.

Согласно сведениям журнала «Подтверждение регистрации заявки на участие», автор заявки для участия в электронном аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 13:20:0112007:3682 № 8911 - <...>. Заявка № 8911

подписана электронной подписью <...>.

Таким образом, оснований полагать что заявка подана не <...>, у Комиссии Мордовского УФАС России нет.

Относительно предоставленной Заявителем видеозаписи Комиссия Мордовского УФАС России отмечает, что данная видеозапись не может быть признана в качества надлежащего доказательства в связи с тем, что видеозапись в целом и качество съемки не позволяют объективно оценить ситуацию и не подтверждают доводы, заявленные подателем жалобы.

На заседании Комиссии Заявитель заявил ходатайство о привлечении к рассмотрению дела №013/10/18.1-764/2023 победителя аукциона <...>.

Комиссия Мордовского УФАС России, рассмотрев ходатайство Заявителя, пришла к выводу об отказе в его удовлетворении в связи с отсутствием необходимости привлекать к обязательному участию в рассмотрении жалобы победителя торгов <...>. Заявитель не представил убедительных доводов и аргументов в обоснование заявленного ходатайства.

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

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Мордовского УФАС России

**РЕШИЛА:**

Признать жалобу <...> (вх. №6015-ЭП/23 от 22.11.2023) на действия Организатора торгов – Администрацию Теньгушевского муниципального района Республики Мордовия при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 13:20:0112007:3682, из земель населенных пунктов, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Теньгушевский муниципальный район, Теньгушевское сельское поселение, с. Теньгушево, ул. Сакаевская (извещение на сайте https://torgi.gov.ru/ № 21000028050000000039), необоснованной.