

Решение

по делу № 013/10/18.1-571/2023

г. Саранск

Резолютивная часть решения оглашена «12» сентября 2023 г.

В полном объеме решение изготовлено «15» сентября 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: <...>

в присутствии:

заявителя – <...>,

в отсутствие представителя организатора торгов - Администрации г.п. Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия, надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения дела,

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. № 4301-ЭП/23 от 04.09.2023) на действия организатора торгов – Администрации городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 13:24:0105007:261, для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, город Ковылкино, улица Курчатова, земельный участок 9А, площадью 1166,0 кв.м. (объявление о проведении аукциона на сайте <https://www.torgi.gov.ru/> №22000122410000000020, лот №1),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике

Мордовия (далее – Мордовское УФАС России) поступила жалоба гражданина <...> (далее – Заявитель) (вх. № 4301-ЭП/23 от 04.09.2023) на действия организатора торгов – Администрации городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия (далее – Организатор торгов, Администрация) при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 13:24:0105007:261, для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, город Ковылкино, улица Курчатова, земельный участок 9А, площадью 1166,0 кв.м. (объявление о проведении аукциона на сайте <https://www.torgi.gov.ru/> №22000122410000000020, лот №1) (далее – Аукцион).

Сторонам по делу направлено уведомление от 06.09.2023 года № ЕЛ/3350/23 о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу. В соответствии с уведомлением рассмотрение жалобы назначено на 12.09.2023 года 16 час. 00 мин.

Как следует из жалобы Заявителя (вх. № 4301-ЭП/23 от 04.09.2023), Администрацией неправомерно установлена начальная стоимость предмета Аукциона.

Заявитель также указывает, что Организатор торгов не ответил на запрос о формировании начальной стоимости предмета торгов, направленный посредством электронной торговой площадки.

Организатор торгов не согласился с доводами жалобы, представил возражения на жалобу (вх. № 4436-ЭП/23 от 08.09.2023 г.).

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 (далее – ЗК РФ).

Согласно части 1 статьи 39.13 ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

10.08.2023 года на сайте <https://torgi.gov.ru> Организатором торгов размещено извещение №22000122410000000020, лот №1 о проведении открытого электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 13:24:0105007:261, для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, город Ковылкино, улица Курчатова, земельный участок 9А, площадью 1166,0 кв.м.

Дата начала приема заявок: 10.08.2023 г. 09:00 час.

Дата окончания приема заявок: 08.09.2023 г. 16:00 час.

Дата и время проведения аукциона: 15.09.2023 г. 10:00 час.

Начальная цена предмета аукциона - 284 954 руб. 18 коп.

Согласно жалобе Заявителя, Администрация неправомерно установила начальную цену предмета Аукциона в размере 100% кадастровой стоимости, тем самым нарушив принципы экономической обоснованности и принципа предсказуемости расчета размера арендной платы, установленные Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде

земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» (далее – Постановление № 582).

Согласно части 1 статьи 39.7 ЗК РФ, размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

При этом, из пункта 2 статьи 39.7 ЗК РФ следует, что в случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.

Таким образом, оснований полагать, что в рассматриваемом случае Организатором торгов нарушены принципы, установленные Постановлением № 582, не имеется.

Исходя из изложенного, является обоснованным, что в случае заключения договора аренды по результатам аукциона размер арендной платы формируется в результате проведения процедуры торгов.

В извещении же о проведении аукциона устанавливается начальная цена предмета аукциона, которая устанавливается в соответствии с частью 14 статьи 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с частью 14 статьи 39.11 ЗК 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.

Приказом Государственного комитета имущественных и земельных отношений Республики Мордовия от 21.09.2022 № 90 в Республике Мордовия утверждены результаты государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Республики Мордовия.

В соответствии с протоколом заседания комиссии по определению начальной цены предмета аукциона при продаже или заключении договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности

городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена № 3 от 03.07.2023 г., определена начальная цена предмета аукциона в размере 100% от кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 13:24:0105007:261 (284954,18 руб.), для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, город Ковылкино, улица Курчатова, земельный участок 9А, площадью 1166,0 кв.м.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 18.07.2023 г., представленной Организатором торгов в материалы дела, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 13:24:0105007:261 составляет 284 954,18 руб.

Таким образом, начальная цена лота №1 определена Организатором торгов в размере 100 процентов кадастровой стоимости земельных участков.

Вместе с тем установление начальной цены в размере более полутора процентов кадастровой стоимости земельного участка не противоречит действующему законодательству.

На основании изложенного, Комиссия Мордовского УФАС России приходит к выводу о необоснованности довода жалобы Заявителя.

В части довода о ненаправлении ответа на запрос о формировании начальной стоимости предмета торгов, направленного посредством электронной торговой площадки, комиссия Мордовского УФАС России считает необходимым отметить следующее.

Процедура предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе путем проведения аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, регулируется нормами Земельного [кодекса](#) РФ.

Нормами [главы V.1](#) указанного кодекса не предусмотрена процедура разъяснения документации аукционов по продаже прав на земельные участки, и, соответственно, направления запросов.

Таким образом, обязательность дачи разъяснений запросов положений аукционной документации при продаже земельного участка ни законодательством, ни извещением не установлена.

Кроме того, податель жалобы не подтвердил, каким образом указанное обстоятельство повлияло или могло повлиять на возможность принять участие в Аукционе.

С учетом изложенного, Комиссия Мордовского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы Заявителя.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу гражданина <...> (вх. № 4301-ЭП/23 от 04.09.2023) на действия организатора торгов – Администрации городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 13:24:0105007:261, для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, город Ковылкино, улица Курчатова, земельный участок 9А, площадью 1166,0 кв.м. (объявление о проведении аукциона на сайте <https://www.torgi.gov.ru/> №22000122410000000020, лот №1) необоснованной.