

Заявитель:

Пальков А.А.

Организатор торгов:

Администрация  
Новоладожского  
городского поселения  
Волховского  
муниципального района  
Ленинградской области

## РЕШЕНИЕ

Комиссии Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

№ 047/10/18.1-1531/2022

15 июня 2022 года  
Петербург

г. Санкт-

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на основании Приказа от 07.06.2022 № 206 по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

в присутствии на заседании Комиссии представителей сторон по доверенностям:

от Организатора торгов – Администрации Новоладожского городского поселения Волховского муниципального района Ленинградской области (далее – Организатор торгов):

в отсутствие представителей Заявителя – Палькова А.А. (далее – Заявитель), извещенного о времени и месте заседания Комиссии надлежащим образом,

рассмотрев в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 47:11:0101024:258, площадью 1200 кв.м. расположенного по адресу: Ленинградская обл., Волховский р-н, г. Новая Ладога, ул. Володарского, д. 7 (далее – аукцион),

#### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Заявителя (вх. № 6854 от 01.06.2022) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона (изв. № 190522/0153525/02 от 22.04.2022, лот № 1).

Заседание проводилось посредством системы видеоконференцсвязи во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением коронавирусной инфекции».

По мнению Заявителя, Организатором торгов неправомерно установлена цена предмета торгов.

Уведомлением от 03.06.2022 № 06/490 Ленинградским УФАС России жалоба Палькова А.А. принята к рассмотрению. Уведомлением от 09.06.2022 № 06/509 Ленинградским УФАС России рассмотрение жалобы продлено.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Проанализировав представленные к моменту заседания Комиссии документы и информацию, ознакомившись с доводами жалобы Заявителя, письменным отзывом Организатора торгов по доводам жалобы, выслушав правовую позицию представителей сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

19.05.2022 на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» Организатором торгов размещено извещение № 190522/0153525/02 о проведении аукциона.

Заявитель приводит довод о том, что Организатор торгов неправомерно определил цену предмета торгов.

Комиссия установила, что начальная цена предмета торгов составляет 1 923 000 рублей.

Представитель Организатора торгов пояснил, что цена предмета торгов установлена Организатором торгов в соответствии с отчетом об оценке земельного участка.

Комиссия установила, что согласно п. 12 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ) начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности), или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

В силу ст. 11 Закона об оценочной деятельности итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки.

В соответствии со ст. 12 Закона об оценочной деятельности итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Организатором торгов в материалы дела представлен «Отчет об оценке

№ 22/415 рыночной стоимости земельного участка с КН 47:11:0101024:258, общей площадью 1200 кв.м. категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, местоположение: Ленинградская область, Волховский район, г. Новая Ладога, ул. Володарского, д.7» от 14.04.2022 (далее – отчет об оценке).

Согласно п. 5.3 отчета об оценке итоговая рыночная стоимость составляет 1 672 000 рублей.

Также в соответствии с Таблицей № 10.1.2 «Расчет скорректированных стоимостей аналогов объекта оценки методом сравнения продаж» (п. 10 отчета об оценке), рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная при использовании метода сравнения продаж, на 04 апреля 2022 года составляет (округленно) – 1 672 000 (один миллион шестьсот семьдесят две тысячи) рублей.

Указанная стоимость предмета аукциона также указана в п. 5.3, 11, 12 отчета об оценке.

При этом кадастровая стоимость земельного участка, являющегося предметом аукциона, согласно сведениям из автоматизированной информационной системы государственного кадастра недвижимости об объектах недвижимости для публикации в системе автоматизированной публикации кадастровых карт в сети Интернет (сервис «Публичная кадастровая карта»), составляет 367 236 рублей.

Таким образом, в нарушение требований п. 12 ст. 39.11 ЗК РФ начальная цена предмета аукциона по продаже земельного участка определена Организатором торгов не в соответствии с отчетом об оценке либо кадастровой стоимостью земельного участка.

Изучив материалы дела, Комиссия приходит к выводу, что в действиях Организатора торгов по определению начальной цены предмета аукциона по продаже земельного участка усматривается нарушение п. 12 ст. 39.11 ЗК РФ.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Палькова А.А. обоснованной;

2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение п. 12 ст. 39.11 ЗК РФ;
3. Выдать Организатору торгов предписание об устранении выявленных нарушений;
4. Передать уполномоченному должностному лицу Ленинградского УФАС России материалы дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.