

<...>

Главе администрации МО

Сакмарский район

Оренбургской области

<...>

ул. Советская, 25, с. Сакмара,
Сакмарский район,
Оренбургская область, 461420

e-mail: sk@mail.orb.ru

Решение принято «08» февраля 2021г.
Оренбург

г.

Решение по делу № 056/10/18.1-70/2021

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области № 16 от 15.02.2019 г.), в составе:

Председателя Комиссии – заместителя руководителя управления - начальника отдела антимонопольного и рекламного контроля, общественных связей Оренбургского УФАС России <...>, членов Комиссии: <...>, <...>, <...>;

в отсутствие заявителя – <...>, представителя заявителя – <...> (извещены надлежащим образом),

в присутствии представителей администрации МО Сакмарский район Оренбургской области – <...>. (доверенность № 22 от 04.02.2021), <...> (доверенность № 21 от 04.02.2021),

рассмотрев жалобу <...> (вх. № 793 от 29.01.2021) на действия организатора торгов – Администрации муниципального образования Сакмарский район Оренбургской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:25:1101003:332, местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, Сакмарский район, с. Сакмара, участок расположен в южной части кадастрового квартала 56:25:1101003, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование земельных участков: обеспечение сельскохозяйственного производства (код 1.18), (извещение № 141220/1596715/01 от 14.12.2020, лот № 7),

УСТАНОВИЛА:

В Оренбургское УФАС России 29 января 2021 года в порядке ст. 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» поступила жалоба <...> (далее – Заявитель) (вх. № 793 от 29.01.2021) на действия организатора торгов – Администрации муниципального образования Сакмарский район Оренбургской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:25:1101003:332, местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, Сакмарский район, с. Сакмара, участок расположен в южной части кадастрового квартала 56:25:1101003, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование земельных участков: обеспечение сельскохозяйственного производства (код 1.18), (извещение № 141220/1596715/01 от 14.12.2020, лот № 7).

Жалоба подана в соответствии со ст. 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 №135-ФЗ (далее – Закон о защите конкуренции) и с соблюдением требований, предусмотренных ч. 6 указанной статьи.

В связи с поступившей жалобой, на основании ч. 11 ст.18.1 Закона о защите конкуренции, были направлены уведомления о принятии жалобы к рассмотрению Заявителю, представителю Заявителя, Организатору торгов (исх. № 793 от 01.02.2021; исх. № 793 от 01.02.2021; исх. № 794 от 01.02.2021).

Рассмотрение жалобы назначено на 08 февраля 2021 г. в 10 часов 30 минут.

В целях обеспечения права на участие в рассмотрении дела в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19) Оренбургским УФАС России было организовано рассмотрение дела в формате видеоконференцсвязи.

В адрес Оренбургского УФАС поступило ходатайство (вх. № 1080 от 05.02.2021) от администрации муниципального образования Сакмарский район Оренбургской области об участии в рассмотрении дела в формате видеоконференцсвязи.

Исходя из доводов жалобы, организатором аукциона – администрацией МО Сакмарский район Оренбургской области опубликовано 14 декабря 2020 года извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. Протоколом от 19.01.2020 г. о рассмотрении заявок по извещению № 141220/1596715/01 от 14.12.2020 (лот № 7) <...> был допущен к участию в аукционе.

Постановлением администрации МО Сакмарский район Оренбургской области от 14.12.2020 №1578-п установлена начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в размере 1,5 % от кадастровой стоимости, шаг повышения цены – 3 %, задаток – 20% от начальной цены аукциона. Согласно извещению о проведении аукциона от 14.12.2020 г., для лота № 7 установлено: начальная цена предмета аукциона в размере 13,81 рублей, задаток в размере 2,76 рублей, шаг аукциона в размере 0,41 рублей. Выпиской из ЕГРН на земельный участок от 18.09.2020 г. установлено, что для земельного участка с кадастровым номером 56:25:1101003:332 установлена кадастровая стоимость в размере 951,24 рубля.

Заявитель считает, что установленная цена предмета аукциона составляет менее 1,5 % от кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 56:25:1101003:332, выбор администрацией МО Сакмарский район Оренбургской области порядка определения начальной цены предмета аукциона, задатка и шага аукциона на право заключения договора аренды земельного участка привел к неадекватно заниженным и несоответствующим рыночной цене, вследствие чего не представляется возможным определить победителя аукциона в разумный срок и просит провести проверку на предмет соблюдения законодательства администрацией муниципального образования Сакмарский район Оренбургской области и аннулировать итоги аукциона по лоту № 7.

Исследовав материалы дела, при рассмотрении жалобы Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

Администрацией МО Сакмарский район Оренбургской области на официальном сайте в сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru> опубликовано извещение № 141220/1596715/01 от 14.12.2020 г. о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Согласно протоколу от 19.01.2021 г. рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже имущества посредством публичного предложения по извещению № 141220/1596715/01 (лот № 7) от 14.12.2020 г. аукционной комиссией заявка участника <...> была допущена к участию в аукционе.

В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

На основании абз. 3 ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 указанного Федерального закона. Кроме того, в соответствии с абз. 2 ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Согласно ч. 14 ст. 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.

Исходя из вышеизложенного, начальная цена предмета аукциона зависит от установления кадастровой стоимости земельного участка, так как определение начальной цены по результатам рыночной оценки является экономически невыгодным для муниципального образования поскольку ведет к лишним затратам.

Кроме того, в соответствии с п.п. 5 п. 3.2.3 Административного регламента предоставления типовой муниципальной услуги «Предоставление в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное пользование, аренду земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования, и земельных участков из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, юридическим лицам и гражданам», утвержденным постановлением администрации муниципального образования Сакмарский район Оренбургской области от 18.05.2020 №614-п каждую последующую цену или размер арендной платы участники предлагают путем поднятия карточек и увеличения текущей цены или размера арендной платы на «шаг аукциона» или на сумму кратную шагу аукциона, но не менее одного шага и не более 10 шагов. После объявления цены или размера арендной платы, предложенной участником, поднявшим карточку первым, аукционист называет номер билета участника аукциона, который предложил новую цену или размер арендной платы, и указывает на этого участника аукциона.

Таким образом, учитывая вышеизложенное, довод заявителя о некорректной оценке начальной цены предмета аукциона и его шага является необоснованным.

Согласно Протоколу рассмотрения заявок от 19.01.2021 г. к участию в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка были допущены 7 заявителей: <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>
Согласно Протоколу о результатах открытого аукциона от 21.01.2021

г. при проведении аукциона присутствовали 5 из 7 допущенных участников: <...> (участник №1), <...> (участник № 2), <...> (участник № 3, покинул аукционный зал на 600 шаге аукциона), <...> (участник №4), <...> в интересах <...> (участник № 5). В соответствии с указанным Протоколом, <...> действующий по доверенности от имени и в интересах <...> сделал предпоследнее предложение о цене – 1124,91 рубля. Следовательно, довод заявителя о том, что участники аукциона были вынуждены досрочно прекратить торг, так как при заявленном шаге аукциона, потребовалось бы несколько суток торга, прежде чем цена лота приблизилась бы к рыночной, является необоснованным.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции»

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия Администрации МО Сакмарский район Оренбургской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:25:1101003:332 (извещение 141220/1596715/01 от 14.12.2020, лот № 7) необоснованной.
2. Предписание не выдавать.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

<...>