Заявитель:

Колчанов С.В.

Организатор торгов:

Администрация
муниципального образования
Бегуницкое сельское
поселение Волосовского
муниципального района
Ленинградской области

РЕШЕНИЕ

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

№ 047/10/18.1-5/2022

17 января 2022 года Санкт-Петербург

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на основании Приказа от 17.01.2022 № 19 по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров 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 Колчанова С.В. на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона по продаже земельного участка,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Колчанова С.В. (вх. № 15834 от 29.12.2021) на действия Организатора торгов – администрации муниципального образования Бегуницкое сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 47:22:0115004:34, площадью 960 кв.м., расположенного по адресу по адресу: Ленинградская обл., Волосовский м.р., Бегуницкое с.п., д. Ивановское (изв. № 200921/0495029/01 от 24.09.2021).

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 не опубликовано извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), а также занижена стоимость земельного участка.

Уведомлением № 06/09 от 11.01.2022 Ленинградским УФАС России жалоба Колчанова С.В. принята к рассмотрению.

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.

24.09.2021 Организатором торгов на официальном сайте размещено извещение № 200921/0495029/01 о проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 47:22:0115004:34, площадью 960 кв.м., расположенного по адресу по адресу: Ленинградская обл., Волосовский м.р., Бегуницкое с.п., д. Ивановское.

В отношении земельного участка с кадастровым номером 47:22:0115004:34 постановлением Администрации МО «Бегуницкое сельское поселение» Волосовского муниципального района Ленинградской области № 213 от 20.09.2021 «О проведении аукциона по продаже земельного участка» утверждена начальная стоимость земельного участка в сумме 310 000 рублей. Установлен задаток для участия в аукционе в размере 310 000 рублей – 100 % от начальной стоимости земельного участка, согласно отчету об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости № 71/20221 от 17.05.2021.

В соответствии со статьей 39 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ) в муниципальной собственности находятся земельные участки: которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации, право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю, которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством, которые безвозмездно переданы в муниципальную собственность из федеральной собственности.

Согласно части 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" (далее – Закон об оценочной деятельности), 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.

Статьей 6 Закона об оценочной деятельности предусмотрено, что Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют

право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Статья 8 Закона об оценочной деятельности указывает, что проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе: при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям.

В соответствии со статьей 13 Закона об оценочной деятельности в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

По представленной Организатором торгов информации, расчет рыночной стоимости объектов оценки проводился с использованием сравнительного подхода для определения стоимости, с подробным исследованием рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности, нахождение объектов недвижимости, близко схожих с оцениваемым объектом, сбор информации по объектам - аналогам, анализ собранной информации, выявления единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице, корректировка цен предложения, приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов одному или к диапазону рыночной величины, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Исходя из требований статьи 8 Закона об оценочной деятельности и в соответствии с пунктом 12 статьи 39.12 ЗК РФ формирование начальной цены стоимости земельных участков осуществлялось на основании представленных отчетов о рыночной стоимости земельных участков.

В соответствии со статьей 12 Закона об оценочной деятельности итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным 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.

Организатором торгов представлен отчет № 71/20221 от 17.05.2021 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 47:22:0115004:34, согласно которому рыночная стоимость данного земельного участка составляет 310 000 рублей.

Комиссией установлено, что начальная цена аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 47:22:0115004:34 соответствует стоимости, установленной в представленных отчетах о рыночной стоимости земельных участков.

Организатором торгов указано, что отчеты об оценке в отношении земельных участков в судебном порядке в соответствии со статьей 13 Закона об оценочной деятельности не оспорены, судом недействительными не признаны.

Изучив материалы дела, выслушав представителей сторон, Комиссия приходит к выводу, что в действиях Организатора торгов не усматривается нарушения порядка формирования начальной цены аукциона по продаже земельных участков.

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:

Признать жалобу Колчанова С.В. (вх. № 15834 от 29.12.2021) на действия Организатора торгов – администрации муниципального образования Бегуницкое сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области при проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 47:22:0115004:34, площадью 960 кв.м., расположенного по адресу по адресу: Ленинградская обл., Волосовский м.р., Бегуницкое с.п., д. Ивановское (изв. № 200921/0495029/01 от 24.09.2021) – **необоснованной.**

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.