

Исх. №04-04/9247 от 05.09.2023 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

в присутствии представителя заявителя <...> – (физическое лицо) – <...> – (должностное лицо) (по доверенности), представителя организатора торгов МУП «Земля» – <...> – (должностное лицо) (директор, Выписка из ЕГРЮЛ), рассмотрев посредством видеоконференции после перерыва жалобу заявителя <...> – (физическое лицо) (вх. №8452/ж от 16.08.2023 г., №8820 от 24.08.2023 г., №8606 от 18.08.2023 г., 8646 от 21.08.2023 г.) на действия организатора торгов МУП «Земля» при проведении торгов по номеру извещения №21000008140000000053, лот №2,

У С Т А Н О В И Л А:

Извещение о проведении торгов №221000008140000000053 было опубликовано на официальном сайте <http://torgi.gov.ru/> 02.08.2023 г.

Лот №2 – Земельный участок для обеспечения сельскохозяйственного производства из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 16:24:000000:6725, общей площадью 530546 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, в границах землепользования МО Лаишевского городского поселения, начальная цена 13 899 000,00 руб., шаг аукциона 417 000 ,00 руб. Размер задатка 6 949 500,00 руб.

Дата и время начала подачи заявок 28.07.2023 16:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок 23.08.2023 17:00 (МСК)

Дата проведения торгов 28.08.2023 10:00 (МСК).

Суть жалобы, по мнению заявителя, торги проведены с нарушением норм действующего законодательства, а именно организатором торгов была определена завышенная цена лота.

Организатор торгов с доводами, изложенными в жалобе, не согласился, представил письменные и устные пояснения, а также документацию по торгам, которые приобщены к материалам настоящего дела.

В ходе заседания Комиссии 24 августа 2023 года представителем заявителя было заявлено ходатайство об ознакомлении с представленными пояснениями и документами организатором торгов и отложении рассмотрения дела в этой связи.

Ходатайство заявителя удовлетворено, заседание Комиссии было отложено на 31 августа 2023 года в 14 часов 30 минут.

Данная жалоба рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой 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 либо 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 N 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.

Рассматриваемый аукцион проводится в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ, на основании Постановления Исполнительного комитета Лаишевского района от 27.07.2023 №2414 «О проведении торгов на повышение стоимости по продаже права аренды на два года за земельный участок для обеспечения сельскохозяйственного производства из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 16:24:000000:6725, общей площадью 530546 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, в границах землепользования МО Лаишевского городского поселения».

Комиссия Татарстанского УФАС России по результатам рассмотрения доводов заявителя на действия организатора торгов и позиции организатора торгов, изучения документации аукциона приходит к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Согласно части 11 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

Согласно части 14 статьи 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.

Согласно части 18 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ 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 части 19 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о

проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Согласно части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения);
- 5) о начальной цене предмета аукциона;
- 6) о "шаге аукциона";
- 7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;
- 9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;
- 11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;
- 12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

Согласно части 1 статьи 39.13 Земельного кодекса РФ подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Предметом обжалуемых торгов является право заключения договора аренды земельного участка для обеспечения сельскохозяйственного производства из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 16:24:000000:6725, общей площадью 530546 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, в границах землепользования МО Лаишевского городского поселения, находящегося в муниципальной собственности.

Согласно доводам жалобы в извещении о проведении торгов организатором торгов были размещены недостоверные сведения об объекте торгов в части выявления в извещении ненадлежащих сведений о начальной цене лоте, являющейся завышенной по мнению заявителя. В подтверждение изложенного заявителем был также представлен отчет об оценке №52781 от 03.08.2023, согласно которому рыночная стоимость права аренды указанного земельного участка за 2 года была определена в размере 726 408 руб. Из доводов жалобы также следовало, что рассматриваемый лот ранее выставлялся на торги 20.04.2023 (извещение №21000008140000000047, лот №8), и цена лота на тот момент была определена в размере 5 663 000 руб. за 2 года аренды.

Из представленных письменных пояснений и материалов организатором торгов следовало, что начальная цена лота была определена на основании отчета об оценке №31/07/23 от 28.07.2023г., по которому стоимость объекта, указанная оценщиком в отчете, являлась обязательной при определении начальной цены лота в аукционе. При выставлении объекта на торги ранее по извещению №21000008140000000047 от 20.04.2023г. организатором торгов были выявлены некорректные данные в части указания недостоверных сведений по площади земельного участка и необоснованной/неподтвержденной цены земельного участка, в связи с чем во избежание допущения нарушений лот был снят с торгов.

Анализ сведений (отчетов об оценке как со стороны организатора торгов, так и со стороны заявителя), представленных сторонами, указывает на противоречивость сведений относительно собранной и отраженной в отчетах информации по одному и тому же объекту недвижимости. Указанное следует также исходя из того, что в выписке из ЕГРН, указанной как в отчете об оценке заявителя, так и в отчете организатора торгов, кадастровая стоимость объекта была определена в размере 1 635 185,6 руб.

Кроме того, при анализе сведений на сайте публичной кадастровой карты по рассматриваемому земельному участку установлено, что на момент рассмотрения настоящей жалобы кадастровая стоимость земельного участка была указана в размере 607 568 299,48 руб.:

Также после перерыва заседания Комиссии заявителем было озвучено и указано на выявление и наличие в отчете об оценке организатора торгов ряда существенных ошибок и недоработок, касающихся:

- использования для оценки в отчете аналогов, несопоставимых с рассматриваемым земельным участком ни по назначению, ни по площади:

Так на стр. 32 Отчета приведено 5 земельных участков площадью от 14 500 кв.м. до 380 000 кв.м. При этом, 4 из 5 представленных земельных участков отнесены к садовому некоммерческому товариществу, или дачному некоммерческому товариществу. На подобных участках возможно строительство индивидуальной жилой недвижимости, в связи с чем стоимость такой земли значительно выше:

- Не применения, по мнению заявителя, корректировки на существенную разницу в площадях земельных участков:

Площадь рассматриваемого земельного участка значительно больше площади объектов аналогов. Объект оценки 500 000 кв.м., а объекты-аналоги 1 и 2 – 50 000 и 14 500 кв.м. Участки резко отличаются по площади – необходимо или применять корректировку, или отказаться от использования данных аналогов, так как при данных отличиях они не могут использоваться как объекты аналогии. Оценщик указывает на необходимость корректировки, однако не применяет ее при определении рыночной стоимости:

- Право аренды на земельные участки в Республике Татарстан реализуется в среднем по цене 35 000 руб./га (35 руб./кв.м.) до 2000 руб./га. (2 руб./кв.м.):

В сети Интернет, на специализированном сайте Агросервер.ру (agroserver.ru) содержится информация о реализации права аренды на земельные участки сельскохозяйственного назначения по ценам значительно ниже цен использованных экспертом

<https://agroserver.ru/b/prodaetsya-pravo-arendy-zemelnogo-uchastka-220-ga-u-gosudarst-1676973.htm> «Продается право аренды земельного участка у государства, кадастровый номер 16:09:230306:0001, площадью 220 га, находящийся по адресу: РТ, муниципальный район Арский, г. Арск, тер. КП Дуслык, срок аренды до 2049 года. Возможностью выкупа через 3 года ниже рыночной стоимости и продления договора аренды после 2049 года. Отличная пашня, обрабатывается (освобождается в октябре 23 г). Арендная ставка всего 100 руб. за га в год, так как бралась еще в 2000 г. не с торгов. Цена права указана за гектар»

<https://agroserver.ru/b/prodam-2ga-ili-sdam-v-arendu-respublika-tatarstan-yutazinskiy-1258448.htm> цена: 40 000 руб / Га Земельный участок с кадастровым номером 16:43:082504:250 на праве собственности, площадью 20 200 кв.м., разрешенный вид использования: земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства паевой фонд кх Ютаза, расположенный по адресу (местонахождение): Республика Татарстан, Ютазинский муниципальный район, Ютазинское сельское поселение.

<https://agroserver.ru/b/arenda-zemli-skhn-sp-lekarevo-ot-100-300ga-1153023.htm> Аренда

Земли Елабужский район от собственника, вода пруд, подъездные пути до земель(бетонка, электричество. Пашни, есть земли под выпас скота, растениеводство, КФХ..теплицы и тд... Трасса М7 от Елабуги 10 км. 50- 300 га площади. Аренда от 2000т.р/ГА в год + гараж 200 м. Кв. И бетонная площадка 0.5 Га

- Рассматриваемый земельный участок отнесен оценщиком к землям промышленного назначения (стр. 30 Отчета), тогда как в действительности, участок относится к землям сельскохозяйственного назначения:

- использования оценщиком информация о текущей экономической ситуации в России в целом и в Республике Татарстан в частности, за август-сентябрь 2022 года (стр. 25 Отчета), однако оценка производится по состоянию на июль 2023 года. Использование неактуальной информации очевидно влияет на результат оценки:

Кроме того, в ходе анализа Комиссией установлено, что в соответствии с опубликованным извещением о проведении торгов организатором торгов было указано:

«Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: лот 5, 7, 9, 11-21: размещение индивидуальных жилых домов (блокированных) высотой до 3 этажей, включая мансардный. Максимальный процент застройки участка – 45 (55-блокированных домов), минимальный отступ строений от передней границы участка (м) – 3, минимальные отступы строений от боковых границ участка (м) – 3, минимальный отступ строений от задней границы участка (если иное не определено линией регулирования застройки) (м) – 3, максимальная высота ограждений земельных участков (м) – 2. По лотам 1, 3, 4, 8, 10: параметры не установлены, следует руководствоваться предельными параметрами установленными правилами землепользования и застройки соответствующего поселения. Технологическое присоединение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения возможно. По лотам 2, 6: площадь зданий определяется нормативами градостроительного проектирования или на основе расчета. При их отсутствии в соответствии с нормативными техническими документами (СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»), расстояния следует предусматривать минимально допустимые исходя из санитарных, ветеринарных, противопожарных и норм технического проектирования. С техническими условиями подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (предельной свободной мощностью существующих сетей, максимальной нагрузкой и сроками подключения и тарифами за подключение) по перечисленным лотам можно ознакомиться у организатора торгов. Электроснабжение земельных участков производится в соответствии с постановлением Правительства РФ №861 от 27.12.2004, подключение возможно от существующей ЛЭП-0,4кВ, если мощность не будет превышать 15кВт. Присоединение большей мощности будет рассматриваться в индивидуальном порядке. Техническая возможность газификации возможна в соответствии с Федеральным законом от 31.03.1999 N 69-ФЗ макс. Нагрузка сетям водоснабжения возможна в соответствии с Федеральным законом от 07.12.2011 N 416-ФЗ. Водоснабжение возможно от ближайших линий в соответствии с тарифами. Сроки действия технических условий – 2 года.»

При этом, в нарушение требований пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ в извещении о проведении торгов не указаны технические условия подключения к сетям водоснабжения и газификации, только отсылочные нормы к Федеральному законодательству.

Детальная и достоверная информация о соответствующем имуществе может быть

получена заинтересованным лицом лишь у организатора торгов, который должен обеспечивать возможность как ознакомления с самим имуществом, так и с правоустанавливающими документами. Сообщение о проведении торгов призвано информировать их потенциальных участников о том, какое имущество выставляется на торги, соответственно, в нем должно быть в общем виде полно, объективно достоверно и подлинно описано соответствующее имущество, выставляемое на торги.

Представленные сторонами дела документы, а также анализ данных из официальных источников (Выписка из ЕГРН, Публичная кадастровая карта) указывают на наличие неоднозначных, противоречащих друг другу сведений об основных показателях и характеристиках (в рассматриваемом случае о стоимости) земельного участка, в связи с чем данные обстоятельства не дают сделать однозначный вывод и подтвердить факты объективности и достоверности сведений о стоимости лота, выставленного на торги.

В рассматриваемом случае при подготовке размещения обжалуемого лота и описании сведений о земельном участке организатором торгов не были предприняты действия и обеспечены в полной мере мероприятия по выяснению сведений о достоверных и фактических данных о стоимости лота, учитывая факт выявления иных данных о стоимости лота, не соответствующих сведениям отчета об оценке имущества заявителя, что по итогу ввело потенциальных участников торгов и заявителя в заблуждение.

Кроме того, указанные обстоятельства ставят под вопрос подлинность составленного организатором торгов отчета об оценке.

Учитывая вышеизложенные обстоятельства в совокупности, Комиссия приходит к выводу, что в действиях организатора торгов содержатся нарушения требований пунктов 4, 5 части 21, части 14 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Довод заявителя признан обоснованным.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи Оператору ЭТП, Организатору торгов предписания об устранении выявленных нарушений законодательства Российской Федерации.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

Р Е Ш И Л А:

Признать жалобу заявителя <...> – (физическое лицо) (вх. №8452/ж от 16.08.2023г., №8820 от 24.08.2023г., №8606 от 18.08.2023г., 8646 от 21.08.2023г.) на действия организатора торгов МУП «Земля» при проведении торгов по номеру извещения №21000008140000000053, лот №2 обоснованной.

Признать организатора торгов МУП «Земля» нарушившим требования пунктов 4, 5 части 21, части 14 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

Выдать Организатору торгов МУП «Земля», Оператору ЭТП АГЗ РТ предписание об устранении нарушений действующего законодательства не выдавать.

Передать в установленном порядке материалы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан для рассмотрения

вопроса о необходимости возбуждения административного производства.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Заместитель Председателя Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)