

Решение № 055/10/18.1-215/2023

о признании жалобы необоснованной

01.03.2023

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу <...> (далее также Заявитель) на действия Администрации Омского муниципального района Омской области (далее – Администрация, Организатор торгов, Ответчик) при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 55:20:142001:634 (извещение № 22000083180000000083, лот № 1 размещено на официальном сайте Российской Федерации torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – аукцион, торги),

при участии представителя Заявителя – <...> (личность удостоверена паспортом),

при участии представителя Ответчика – <...> (доверенность от 09.01.2023 № 3, удостоверение № 450 от 08.06.2017),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба <...> (вх. от 17.02.2023 № 1569/23), который полагает, что при организации аукциона Администрацией нарушены положения действующего законодательства. В обоснование

своей позиции Заявитель указывает следующее.

08.02.2023 размещена информация о проведении аукциона по продаже земельного участка, аукцион назначен на 15.03.2023.

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) процедура оценки должна быть открытой, однако, Администрация в нарушение статей 8, 8.1 Закона об оценочной деятельности не разместила отчет об оценке земельного участка в Едином федеральном реестре сведений о фактах деятельности юридических лиц.

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru отчет об оценке земельного участка по извещению

№ 22000083180000000083 в составе документации также отсутствует.

Ознакомиться с отчетом об оценке можно только в Администрации, однако, для этого необходимо предварительно его заказать и подождать, так как в документах для ознакомления имеется только выкопировка из отчета об оценке, состоящая из 2 листов. Тогда как в извещении о проведении аукциона указан именно отчет об оценке, а не выкопировка из него.

При ознакомлении с отчетом об оценке было обнаружено, что для целей земельного участка с кадастровым номером 55:20:142001:634, расположенного по адресу: Омская область, Омский район, Новоомское сельское поселение, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: луга, пастбища, был выбран сравнительный подход. Вместе с тем, для целей сравнения оценщиком было выбрано 3 земельных участка, которые имеют вид разрешенного использования – обеспечение сельскохозяйственного производства, что противоречит принципу ценового равновесия и замещения. Кроме того, данные земельные участки были взяты с сайта частных объявлений. По мнению Заявителя, оценка земельного участка произведена с нарушением норм действующего законодательства, что привело к завышению цены, в связи с чем, земельный участок выставлен на торги с завышенной ценой – 958 000 руб. Завышенная начальная цена лишает Заявителя права на участие в аукционе.

На основании вышеизложенного, Заявитель просит провести проверку законности определения начальной цены лота аукциона, приостановить торги до рассмотрения жалобы по существу и приведения отчета об оценке в соответствие с действующим законодательством.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 21.01.2023

№ ГЛ/1161/23 Администрацией представлены возражения относительно фактов, изложенных в жалобе Заявителя, а также копии запрашиваемых документов

(вх. от 28.02.2022 № 1844-ЭП/23).

На заседании комиссии 01.03.2023 представитель Ответчика высказалась согласно письменным пояснениям Администрации на жалобу <...>, отметив следующее.

В статье 8.1 Закона об оценочной деятельности указаны случаи, при которых отчет об оценке подлежит опубликованию в Едином федеральном реестре сведений о фактах деятельности юридических лиц, Едином федеральном реестре сведений о банкротстве. Данная норма не предусматривает опубликование отчета об оценке рыночной стоимости продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

В извещении о проведении аукциона указана информация о начальной цене предмета аукциона, установленной в соответствии с отчетом об определении рыночной стоимости и рыночной величины арендной платы № 021 от 02.02.2023.

Также в извещении содержится информация о перечне документов, предоставляемых претендентам для ознакомления, в числе которых указан отчет, а также о месте и времени для ознакомления.

При обращении представителя <...> отчет был предоставлен для ознакомления, следовательно, права Заявителя нарушены не были.

Кроме того, представитель Администрации отметила, что в силу статьи 13 Закона об оценочной деятельности в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки такой спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

На основании изложенного, Ответчик просит признать жалобу Заявителя необоснованной.

3. Из представленных материалов и информации, размещенной на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», Комиссией установлено, что Администрацией издано распоряжение от 03.02.2023 № Р-23/ОМС-118 «О проведении аукциона по продаже земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 55:20:142001:634».

08.02.2023 Администрацией на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru размещено извещение № 22000083180000000083, лот № 1 о проведении открытого аукциона по продаже земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 55:20:142001:634, площадью 64 291 кв.м., из категории земель сельскохозяйственного назначения, с видом разрешенного использования – луга, пастбища, расположенного в границах Новоомского сельского поселения Омского муниципального района Омской

области, местоположение которого установлено: Омская область, Омский район, Новоомское сельское поселение.

Начальная цена предмета аукциона установлена в размере его рыночной стоимости и составляет 958 000 руб. (в соответствии с отчетом об определении рыночной стоимости и рыночной величины арендной платы № 021 от 02.02.2023).

Дата начала и окончания срока приема заявок: с 09.02.2023 с 09:00 часов по 10.03.2023 до 16:00 часов.

Дата определения участников аукциона – 13.03.2023 в 12:00 часов. Дата проведения аукциона – 15.03.2023 в 12:00.

Уведомлением Омского УФАС России от 21.02.2023 № ГЛ/1161/23 аукцион приостановлен.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы, заслушав доводы представителей сторон, Комиссия признала жалобу **необоснованной**, исходя из следующего.

В силу пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 18.07.2011 № 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.

Действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной 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 подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате проведения торгов (часть 2 статьи 18.1 Закона о защите

конкуренции).

В силу части 1 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 39.3 ЗК РФ.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности регулируется главой V.1 ЗК РФ. Порядок предоставления земельных участков установлен в статьях 39.11 – 39.13 ЗК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Частью 12 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Законом 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.

Согласно части 18 статьи 39.11 ЗК 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»).

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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (часть 19 статьи 39.11 ЗК РФ).

В силу части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- об организаторе аукциона;
- об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 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);

- о начальной цене предмета аукциона;
- о «шаге аукциона»;
- 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;
- о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;
- 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 ЗК РФ;
- 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 № 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;
- 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;
- 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, 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;

- 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.

Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка (часть 22 статьи 39.11 ЗК РФ).

Учитывая положения частей 12, 21 статьи 39.11 ЗК РФ, в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:20:142001:634 подготовлен отчет № 021 об определении рыночной стоимости и рыночной величины арендной платы земельных участков, расположенных в границах Омского муниципального района Омской области от 02.02.2023.

По мнению Заявителя, в силу статьи 8.1 Закона об оценочной деятельности отчет об оценке земельного участка Организатор торгов обязан был опубликовать в Едином федеральном реестре сведений о фактах юридических лиц, а также на официальном сайте Российской Федерации www.forgi.gov.ru.

Частью 8.1 Закона об оценочной деятельности установлено, что в целях обеспечения информационной открытости процедуры оценки объектов оценки в случаях проведения оценки, предусмотренных Федеральным законом от 26 декабря 1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», Федеральным законом от 30 декабря 1995 года № 225-ФЗ «О соглашениях о разделе продукции», Федеральным законом от 8 мая 1996 года № 41-ФЗ «О производственных кооперативах», Федеральным законом от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», Федеральным законом от 7 мая 1998 года № 75-ФЗ «О негосударственных пенсионных фондах», Федеральным законом от 9 июля 1999 года № 160-ФЗ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации», Федеральным законом от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», заказчик обязан включать информацию об отчете об оценке объекта оценки в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в течение десяти рабочих дней с даты принятия отчета об оценке объекта оценки.

Оценка земельного участка с кадастровым номером 55:20:142001:634

проводилась в целях определения начальной цены предмета аукциона в соответствии с частями 12, 21 статьи 39.11 ЗК РФ, в связи с чем, в силу отсутствия такого случая в статье 8.1 Закона об оценочной деятельности у Администрации отсутствовала обязанность по опубликованию в Едином федеральном реестре сведений о фактах деятельности юридических лиц данного отчета.

Кроме того, ЗК РФ также не предусмотрено, что при проведении процедуры аукциона по продаже земельного участка на организатора торгов возложена обязанность по опубликованию на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru отчета об определении рыночной стоимости земельного участка.

Таким образом, Комиссия признает данный довод Заявителя необоснованным.

В извещении о проведении аукциона Организатором торгов установлен перечень документов, предоставляемых претендентам для ознакомления:

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- отчет об определении рыночной стоимости и рыночной величины арендной платы № 021 от 02.02.2023.

Ознакомление с указанными документами возможно в период приема заявок в рабочие дни с понедельника по четверг с 9-00 до 13-00 часов и с 14-00 до 17-00, пятница с 9.00 до 13-00 и с 14-00 до 16-00 часов, технологический перерыв: с 10-30 до 10-50 часов, с 15-30 до 15-50 часов, по адресу: 644009, г. Омск, ул. Лермонтова, 171 А, 2 этаж, кабинет № 211.

Как указывает Администрация и не отрицает представитель Заявителя, представитель <...> знакомилась с отчетом № 021 об определении рыночной стоимости и рыночной величины арендной платы земельных участков, расположенных в границах Омского муниципального района Омской области. Таким образом, Комиссия не усматривает нарушения прав Заявителя на ознакомление с указанным отчетом.

Относительно довода Заявителя о проведении оценки земельного участка с кадастровым номером 55:20:142001:634 с нарушением норм Закона об оценочной деятельности Комиссия отмечает следующее.

В соответствии Законом о защите конкуренции, приказом ФАС России от 23.07.2015 № 649/15 «Об утверждении Положения о территориальном органе Федеральной антимонопольной службы» полномочия антимонопольного органа распространяются на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в

которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, организации, федеральные органы исполнительной власти, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

В силу статьи 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 подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Таким образом, вопрос правильности оценки рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 55:20:142001:634, и как следствие, определения на основании данного отчета начальной цены предмета аукциона, не входит в круг установленных законодательством полномочий антимонопольного органа. Указанный спор может быть разрешен в судебном порядке в силу прямого указания в Законе об оценочной деятельности.

Всесторонне и полно исследовав материалы дела, принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать **необоснованной** жалобу <...> на действия Администрации Омского муниципального района Омской области при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 55:20:142001:634 (извещение № 22000083180000000083, лот № 1 размещено на официальном сайте Российской Федерации torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Омского УФАС России от 21.02.2023 № ГА/1161/23.

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>