

14.03.2017

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:

< ... > ,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), жалобу открытого акционерного общества «Племенной конный завод «Омский» (далее - ОАО ПКЗ «Омский», Заявитель, Предприятие) на действия Администрации Васильевского сельского поселения Марьяновского муниципального района Омской области (далее – Администрация, Организатор торгов) по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков с кадастровыми номерами 55:12:000000:1732, 55:12:000000:1725, 52:12:000000:1726, 55:12:000000:1727, 55:12:000000:1729 (извещение № 030217/0265902/03 по лотам № 1, 2, 3, 4, 5 в единой информационной системе на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> в сети «Интернет» и опубликовано в газете «Омский Вестник» от 03.02.2017 № 4 (3479)) (далее - Аукцион),

в присутствии представителя Заявителя - < ... > ,

в присутствии представителя Ответчика - < ... > ,

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России 21.02.2017 поступила жалоба Заявителя (вх. № 1460) на действия Администрации при проведении Аукциона.

В жалобе Заявитель указывает следующее:

В пользовании ОАО ПКЗ «Омский» находятся земельные участки с кадастровыми номерами 55:12:000000:1732, 55:12:000000:1725, 55:12:000000:1726, 55:12:000000:1727, 55:12:000000:1729, общая площадь данных земельных участков составляет 8 899 804 м² (далее - земельные участки).

Земельные участки используются Предприятием для сенокосения и посева многолетних кормовых культур. На протяжении всего периода владения земельными участками ОАО ПКЗ «Омский» эффективно использует земли строго по целевому назначению в соответствии с разрешенным видом использования.

Заявитель отмечает, что Предприятие несет затраты, связанные с обработкой земли, внесением удобрений, посевом многолетних культур.

Земельные участки расположены в пределах пяти населенных пунктов Васильевского сельского поселения Марьяновского муниципального района Омской области (поселок Конезаводский, деревня Голенки, аул Кара-Терек, деревня Васильевка, деревня Алексеевка), в непосредственной близости от производственных баз и объектов Предприятия, что облегчает их эффективное и надлежащее целевое использование.

Все перечисленные земельные участки граничат с земельным участком сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 55:12:000000:40 площадью 150 742 724 м², находящимся во владении и пользовании ОАО ПКЗ «Омский» и составляющим основные пахотные земли организации.

В настоящее время Администрацией проинформировано руководство ОАО ПКЗ «Омский» об изъятии вышеперечисленных земельных участков из пользования Предприятия и предложено заключить договор аренды через прохождение процедуры торгов.

Заявитель считает, что данным решением Администрацией нарушено право ОАО ПКЗ «Омский» на преимущественное заключение договора аренды, так как Предприятие является сельскохозяйственной организацией, использующей обозначенные земельные участки сельскохозяйственного назначения на протяжении длительного периода времени в соответствии с разрешенной категорией использования.

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> 03.02.2017

Администрацией опубликовано извещение № 030217/0265902/03 о проведении Аукциона.

В извещении указана следующая начальная стоимость годовой арендной платы земельных участков:

- 55:12:000000:1726 - 251 380 руб.;

- 55:12:000000:1732 - 194 380 руб.;

- 55:12:000000:1725 - 172 670 руб.;

- 55:12:000000:1727 - 187 010 руб.;

- 55:12:000000:1729 - 269 240 руб.

Заявитель считает, что стоимость годовой арендной платы данных участков существенно завышена, в подтверждение чего им представлено заключение независимого оценщика Репина М.А.

Заявитель просит провести проверку законности проведения Администрацией процедуры Аукциона.

На заседаниях Комиссии 06.03.2017, 14.03.2017 представитель Заявителя поддержал доводы, изложенные в жалобе Администрации, в полном объеме.

Дополнительно представитель Заявителя пояснил следующее:

В соответствии с ч. 1 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, сохраняется.

Согласно ч. 2 ст. 3 указанного закона юридические лица обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность. В случае переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков годовой размер арендной платы устанавливается в пределах трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Пункт 11 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) предусматривает предоставление земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов в случае его нахождения в постоянном бессрочном пользовании юридического лица.

Часть 7 ст. 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Закон № 101-ФЗ) устанавливает стоимость приобретения сельскохозяйственными организациями права собственности на земельные участки, которые находятся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования, по цене в размере не более 15 процентов кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.

Представителем Заявителя представлены копии свидетельства на право бессрочного (постоянного) пользования землей, выданного 20.03.1993 Администрацией Марьяновского района Омской области, и писем ОАО ПКЗ «Омский» 2016-2017 годов по предоставлению земельных участков без проведения торгов, направленные в органы власти разных уровней.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 28.02.2017 № 05-1406 Администрацией 03.03.2017 (вх. Омского УФАС России от 03.03.2017 № 1755, от 03.03.2017 № 1756) представлены возражения на жалобу Заявителя и надлежащим образом заверенные копии, в том числе:

- устава Васильевского сельского поселения Марьяновского муниципального района Омской области, принятого Советом Васильевского сельского поселения (решение от 28.04.2015 № 21/3);

- свидетельств о государственной регистрации права, кадастровых паспортов земельных участков с кадастровыми номерами 55:12:000000:1732, 55:12:000000:1725, 52:12:000000:1726, 55:12:000000:1727, 55:12:000000:1729;

- отчетов независимого оценщика - ИП < ... > об оценке рыночной стоимости земельных участков от 11.01.2017 №№ 1, 2, 3, 4, 5;

- распоряжения Васильевского сельского поселения Марьяновского муниципального района Омской области от 23.01.2017 № 2 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Васильевского сельского поселения Марьяновского муниципального района Омской области», и приложения к нему (далее - распоряжение от 23.01.2017 № 2);

- публикации в газете «Омский Вестник» от 03.02.2017 № 4 (3479) о проведении Аукциона;

- извещения № 030217/0265902/03 о проведении Аукциона, размещенного на сайте <http://torgi.gov.ru> в сети «Интернет» 03.02.2017;

- приложений к распоряжению Администрации от 23.01.2017 № 2, размещенных на сайте <http://torgi.gov.ru> в сети «Интернет» 03.02.2017;

- заявок ОАО ПКЗ «Омский», ООО «Южное», ООО «Ориентир», ООО «Основа» на участие в Аукционе.

В представленных возражениях Ответчик указывает, что Администрация с доводами жалобы ОАО ПКЗ «Омский» несогласна, считает их необоснованными по следующим основаниям.

По данным Единого государственного реестра недвижимости земельные участки, общая площадь которых составляет 8 320 229 м², с 16.06.2016 находятся в муниципальной собственности Васильевского сельского поселения Марьяновского района Омской области.

До указанной даты земельные участки находились в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю и принадлежали на праве бессрочного (постоянного) пользования Васильевскому сельскому Совету Марьяновского района на основании свидетельства на право бессрочного (постоянного) пользования землей, выданного 23.03.1993 Администрацией Марьяновского района на основании решения II сессии Марьяновского районного Совета депутатов от 23.03.1993 б/н.

Несмотря на наличие правоустанавливающих документов, Администрация Васильевского сельского поселения вышеперечисленные участки не использовала, с 1993 года они находились и находятся до настоящего времени в фактическом самовольном (без

соответствующих документов) использовании конезавода «Омский», правопреемником которого является ОАО «ПКЗ «Омский». В установленном законом порядке указанные земли ОАО ПКЗ «Омский» не передавались.

Согласно п. 1 ст. 2 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Закон № 131-ФЗ) сельское поселение является самостоятельным муниципальным образованием.

В силу п. 1 ст. 124 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) сельские поселения и другие муниципальные образования выступают в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, на равных началах с иными участниками этих отношений - гражданами и юридическими лицами.

Согласно п. 3 ч. 1 ст. 14 Закона № 131-ФЗ к вопросам местного значения сельского поселения отнесены полномочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, находящимся в муниципальной собственности поселения.

Указанная правовая норма полностью соответствует положениям статьи 209 ГК РФ, которой предусмотрено, что права владения, пользования и распоряжения своим имуществом принадлежат собственнику. Собственник в праве по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Порядок предоставления гражданам и юридическим лицам в аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предусмотрен ЗК РФ с учетом особенностей, установленных Законом № 101-ФЗ. В соответствии с вышеуказанными законами договор аренды земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, по общему правилу заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных ч. 2 ст. 39.6 ЗК РФ и ст. 10 Закона № 101-ФЗ.

В числе предусмотренных законодателем исключительных оснований заключения договора аренды муниципальных земельных участков сельскохозяйственного назначения без проведения торгов, не предусмотрены случаи фактического длительного использования сельхозпредприятием таких земельных участков по целевому назначению.

Администрация Васильевского сельского поселения не имеет правовых оснований для сдачи в аренду ОАО ПКЗ «Омский» земельных участков с кадастровыми номерами 55:12:000000:1732, 55:12:000000:1725, 55:12:000000:1726, 55:12:000000:1727, 55:12:000000:1729, минуя процедуру торгов.

В связи с чем, доводы Заявителя о нарушении преимущественного права ОАО ПКЗ «Омский» по заключению договоров аренды в отношении вышеперечисленных земельных участков являются несостоятельными.

Учитывая вышеизложенное и в соответствии с требованиями действующего законодательства, в частности, ст. 39.11 ЗК РФ, распоряжением Главы Васильевского сельского поселения от 23.01.2017 № 2 принято решение о проведении Аукциона.

В целях определения рыночной стоимости арендной платы за пользование земельными участками Администрацией Васильевского сельского поселения 10.01.2017 были заключены договоры №№ 1, 2, 3, 4, 5 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости земельных участков с независимым оценщиком - ИП < ... >.

По мнению Ответчика, выполненные оценщиком отчеты соответствуют требованиям ст.ст. 11, 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон об оценочной деятельности), а именно, в них отражены дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приведены иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки.

Таким образом, требования, предъявляемые Законом об оценочной деятельности, как к субъекту оценочной деятельности, так и к самому отчету, соблюдены и у Администрации отсутствуют основания для сомнения в компетентности оценщика и в достоверности сделанных им отчетов.

На заседаниях Комиссии 06.03.2017, 14.03.2017 представитель Ответчика с доводами жалобы не согласился, высказался согласно представленным возражениям (вх. Омского УФАС России от 03.03.2017 № 1756).

3. Из представленных материалов и информации следует, что 03.02.2017 на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> в сети «Интернет» размещены документы и информация об Аукционе, в том числе: извещение о проведении Аукциона, аукционная документация, в газете «Омский Вестник» от 03.02.2017 № 4 (3479) опубликовано извещение о проведении Аукциона.

В извещении о проведении Аукциона установлены: дата и время окончания подачи заявок: 06.03.2017 в 12:00 час., дата и время проведения Аукциона: 10.03.2017 в 10:00 час.

Согласно извещению о проведении Аукциона предметом аукциона являются земельные участки с кадастровыми номерами 52:12:000000:1726, 55:12:000000:1732, 55:12:000000:1725, 55:12:000000:1727, 55:12:000000:1729, расположенные на территории Васильевского сельского поселения Марьяновского муниципального района Омской области и принадлежащие на праве собственности Васильевскому сельскому поселению Марьяновского муниципального района Омской области.

Категория земель: *земли сельскохозяйственного назначения.*

Вид разрешенного использования: *обеспечение сельскохозяйственного производства.*

Начальная цена (начальный размер арендной платы в год) земельных участков установлена в размере:

- 55:12:000000:1726 - 251 380 руб. (лот № 1);

- 55:12:000000:1732 - 194 380 руб. (лот № 2);

- 55:12:000000:1725 - 172 670 руб. (лот № 3);

- 55:12:000000:1727 - 187 010 руб. (лот № 4);

- 55:12:000000:1729 - 269 240 руб. (лот № 5).

На участие в Аукционе по лотам №№ 1, 2, 3, 4, 5 поданы заявки ОАО ПКЗ «Омский», ООО «Южное», по лотам №№ 3, 5 ООО «Ориентир»,

по лотам №№ 4, 5 ООО «Основа».

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы, заслушав представителей Заявителя и Ответчика, Комиссия признала жалобу необоснованной, исходя из следующего.

В соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов.

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.

4.1. Частью 2 статьи 39.6 ЗК РФ установлены случаи заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, в том числе:

- земельного участка, находящегося в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, этим землепользователям, за исключением юридических лиц, указанных в [пункте 2 статьи 39.9](#) настоящего Кодекса (п. 12 ч. 2 ст. 39.6 ЗК РФ);

- в случае предоставления земельного участка крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным [законом](#) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (п. 12 ч. 2 ст. 39.6 ЗК РФ);

- в случае предоставления земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, который надлежащим образом исполнял такой земельный участок, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка ([п. 31 ч. 2 ст. 39.6](#) ЗК РФ).

Согласно части 6 статьи 27 ЗК РФ оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным [законом](#) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Образование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения регулируется настоящим Кодексом и Федеральным [законом](#) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Частью 7 статьи 10 Закона № 101-ФЗ установлено, что приобретение сельскохозяйственными организациями, а также крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности права собственности на земельные участки или [права аренды земельных участков, которые находятся у них на праве постоянного \(бессрочного\) пользования](#) или праве пожизненного наследуемого владения, осуществляется в соответствии с Федеральным [законом](#) от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие [Земельного кодекса Российской Федерации](#)».

Таким образом, установленный частью 7 статьи 10 Закона № 101-ФЗ случай заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, подпадает под исключения, установленные пунктами 11 и 12 части 2 статьи 39.6 ЗК РФ).

Согласно части 1 статьи 3 Федерального [закона](#) от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие [Земельного кодекса Российской Федерации](#)» право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до дня введения в действие [Земельного кодекса Российской Федерации](#), сохраняется.

Вместе с тем, часть 7 статьи 10 Закона № 101-ФЗ отсылает на Федеральный [закон](#) от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие [Земельного кодекса Российской Федерации](#)», частью 2 статьи 3 которого установлено, что [юридические лица](#), за исключением указанных в [п. 2 ст. 39.9](#) ЗК РФ юридических лиц, [обязаны переоформить право постоянного \(бессрочного\) пользования земельными участками на право аренды земельных участков](#) или приобрести земельные участки в собственности, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного пользования по своему желанию [до 01.07.2012](#) в соответствии с правилами, установленными [главой V.1](#) ЗК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 39.1 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании, в том числе [решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное \(бессрочное\) пользование](#).

Частью 1 статьи 39.9 ЗК РФ также установлено, что предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование осуществляется на основании решения уполномоченного органа.

Таким образом, юридической основой, подтверждающей законное постоянное (бессрочное) пользование земельным участком, является соответствующее решение органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Анализируя вышеуказанные нормы законов, Комиссия Омского УФАС России, отмечает, что возможность приобретения права аренды муниципальных земельных участков сельскохозяйственного назначения без проведения торгов у сельскохозяйственной организации, использующей ранее такие земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования, было до 01.07.2012 г.

Комиссией установлено, что земельные участки с кадастровыми номерами 52:12:000000:1726, 55:12:000000:1732, 55:12:000000:1725, 55:12:000000:1727, 55:12:000000:1729 принадлежат на праве собственности Васильевскому сельскому поселению Марьяновского муниципального района Омской области (свидетельства о государственной регистрации права от 16.06.2016, ограничения (обременения) права не зарегистрированы).

Как указывает заявитель в жалобе, ОАО ПКЗ «Омский» обладает преимущественным правом на заключение договора аренды на спорные земельные участки, так как Предприятие является сельскохозяйственной организацией, использующей обозначенные земельные участки сельскохозяйственного назначения на протяжении длительного периода времени на праве постоянного (бессрочного) пользования на основании свидетельства на право собственности на землю, бессрочного (постоянного) пользования землей от 20.01.1993 № 127, выданного Администрацией Марьяновского района Омской области.

Комиссия Омского УФАС России оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Доказательство является достоверным, если в результате его проверки выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности. Каждое доказательство подлежит оценке наряду с другими доказательствами.

С учетом указанного, Комиссия Омского УФАС России оценивает свидетельство на право собственности на землю, бессрочного (постоянного) пользования землей от 20.01.1993 № 127, выданное Администрацией Марьяновского района Омской области (далее – Свидетельство).

Из содержания Свидетельства усматривается следующее.

Свидетельство выдано Конезаводу «Омский» Администрацией Марьяновского района Омской области.

Данное Свидетельство выдано землепользователю на основании решения главы Администрации Марьяновского района от 13.01.1993 г.

Целевое назначение: сельскохозяйственное использование.

Вид пользования землей: бессрочное (постоянное) пользование.

Также в Свидетельстве содержится информация о площади переданных земельных участках по каждому предмету использования (пашни, сенокосы и т.д.).

Какие-либо иные сведения, к примеру, адрес местонахождения, номер земельного участка, позволяющие идентифицировать земельные участки, переданные в пользование Конезаводу «Омский» в соответствии с указанным Свидетельством, Комиссией не установлены.

Комиссия Омского УФАС России, оценив представленное Заявителем Свидетельство, не может признать его достоверным доказательством, подтверждающим доводы Заявителя о постоянном (бессрочном) пользовании земельными участками с кадастровыми номерами 52:12:000000:1726, 55:12:000000:1732, 55:12:000000:1725, 55:12:000000:1727, 55:12:000000:1729

Каких либо, иных документов, подтверждающих постоянное (бессрочное) пользование земельными участками с кадастровыми номерами 52:12:000000:1726, 55:12:000000:1732, 55:12:000000:1725, 55:12:000000:1727, 55:12:000000:1729, в частности, решение органа местного самоуправления, Заявителем при рассмотрении настоящего дела не представлено.

Учитывая вышеизложенные положения ЗК РФ и документы, представленные Администрацией и ОАО ПКЗ «Омский», довод Заявителя о том, что Администрацией нарушено преимущественное право ОАО ПКЗ «Омский» на заключение договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 52:12:000000:1726, 55:12:000000:1732, 55:12:000000:1725, 55:12:000000:1727, 55:12:000000:1729, Комиссия считает необоснованным.

4.2. Согласно [части 1 статьи 39.6](#) ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных [частью 2 указанной статьи](#).

Статьей 39.11 ЗК РФ регулируется подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом (п. 1 ст. 39.11).

Согласно части 1 статьи 2 Закона № 131-ФЗ сельское поселение является самостоятельным муниципальным образованием.

К вопросам местного значения сельского поселения отнесены полномочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, находящимся в муниципальной собственности поселения (п. 3 ч. 1 ст. 14 Закона № 131-ФЗ).

Комиссия считает, что решение о проведении Аукциона принято Администрацией в соответствии с полномочиями органа местного самоуправления.

Согласно части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения о начальной цене предмета аукциона.

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, за исключением случая, предусмотренного [пунктом 15](#) настоящей статьи (п. 14 ст. 39.11 ЗК РФ).

Комиссией установлено, что начальная цена земельных участков с кадастровыми номерами 55:12:000000:1732, 55:12:000000:1725, 52:12:000000:1726, 55:12:000000:1727, 55:12:000000:1729 установлена в размере ежегодной арендной платы в соответствии с рыночной стоимостью данных земельных участков, установленной независимым оценщиком - ИП < ... > в отчетах от 11.01.2017 №№ 1, 2, 3, 4, 5, а именно:

- 55:12:000000:1732 - 194 380 руб.;

- 55:12:000000:1725 - 172 670 руб.;

- 55:12:000000:1726 - 251 380 руб.;

- 55:12:000000:1727 - 187 010 руб.;

- 55:12:000000:1729 - 269 240 руб.

В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

Согласно положениям 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, спор о достоверности величины рыночной стоимости арендной платы за пользование земельными участками с кадастровыми номерами 55:12:000000:1732, 55:12:000000:1725, 52:12:000000:1726, 55:12:000000:1727, 55:12:000000:1729, установленной независимым оценщиком - ИП < ... > в отчетах от 11.01.2017 №№ 1, 2, 3, 4, 5, не относится к компетенции антимонопольного органа, а подлежит рассмотрению судом.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать необоснованной жалобу ОАО ПКЗ «Омский» на действия Администрации Васильевского сельского поселения Марьяновского муниципального района Омской области по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков с кадастровыми номерами 55:12:000000:1732, 55:12:000000:1725, 52:12:000000:1726, 55:12:000000:1727, 55:12:000000:1729 (извещение № 030217/0265902/03 по лотам № 1, 2, 3, 4, 5 в единой информационной системе на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> в сети «Интернет» и опубликовано в газете «Омский Вестник» от 03.02.2017 № 4 (3479)).

2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Омского УФАС России от 28.02.2017 № 05-1406.

< ... >

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.