

РЕШЕНИЕ

23 апреля 2018 г.

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе: Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии; Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии; Иванов С.А. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

рассмотрев жалобу <...> на действия организатора торгов Администрации рабочего поселка Коченево Коченевского района Новосибирской области при проведении аукциона в отношении земельного участка с кадастровым номером 54:11:040101:97, извещение № 060418/0747906/01, в отсутствие представителей заявителя и организатора торгов (уведомлены о времени и месте рассмотрения жалобы надлежащим образом),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба <...> на действия организатора торгов Администрации рабочего поселка Коченево Коченевского района Новосибирской области при проведении аукциона в отношении земельного участка с кадастровым номером 54:11:040101:97, извещение № 060418/0747906/01.

Заявитель сообщает следующее.

06.04.2018 Администрацией районного поселка Коченево было размещено извещение № 060418/0747906/01 о проведении аукциона в отношении участка с кадастровым номером 54:11:040101:97, площадью 1000 кв.м.

Стоимость годовой арендной платы в соответствии с отчетом оценщика составляет 25000 рублей в год.

Также, 05.04.2018 г. Администрацией рабочего поселка Коченево был проведен аналогичный аукцион в отношении заключения договора аренды участка с кадастровым номером 54:11:040101:101, который был сформирован и поставлен на кадастровый учет одновременно с участком 54:11:040101:97, имеет ту же площадь и находится рядом с ним. В данном аукционе принимал участие только <...>, с которым и был подписан договор аренды.

При аналогичных условиях размер арендной платы, оцененный тем же оценщиком, составил 10600 рублей, т.е. в два с половиной раза меньше.

Жалоба <...> подана в соответствии с требованиями ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и принята Новосибирским УФАС России к рассмотрению.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, доводы, представленные материалы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

06.04.2018г. на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/было> размещено извещение о проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:11:040101:97.

В соответствии с извещением о проведении торгов, начальная цена предмета

аукциона (размер ежегодной арендной платы): 25 000 (двадцать пять тысяч) рублей 00 коп.

Давая оценку правомерности установления указанной цены Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

В соответствии с п. 1 ст. 39.3 Земельного Кодекса РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона.

В случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона (ч. 2 ст. 39.7 Земельного Кодекса РФ).

Согласно п. 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, за исключением случая, предусмотренного [пунктом 15](#) настоящей статьи.

В соответствии с п. 17 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ если аукцион признан несостоявшимся и договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого земельного участка не заключен с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, или с единственным принявшим участие в аукционе его участником, начальная цена предмета повторного аукциона может быть определена ниже ранее установленной начальной цены предмета аукциона, но не более чем на тридцать процентов начальной цены предмета предыдущего аукциона.

Комиссией Новосибирского УФАС России установлено, что 12.03.2018г. ООО АНО «ЛАВР» был составлен отчет об оценке земельного участка с кадастровым номером 54:11:040101:97.

Согласно вышеуказанному отчету, рыночная стоимость годовой арендной платы за использование объектом оценки составила 25 000 рублей. Что соответствует установленной в конкурсной документации.

Довод заявителя об оценке иного земельного участка, но схожего по параметрам с рассматриваемым не принимается во внимание в силу тех обстоятельств, что указанные земельные участки не могут быть идентичными (имеют разные кадастровые номера).

Размер начальной цены аукциона установлен для всех потенциальных участников аукциона. Материалы жалобы не содержат доводов, указывающих на ущемление чьих-либо прав при установлении рассматриваемой цены договора.

Итоговая цена договора определяется по результатам конкурентной борьбы между участниками торгов. В случае если начальное ценовое предложение было установлено неправомерно высоким (что в том числе, будет отражено отсутствием участников торгов), в силу п. 14 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ такая цена будет снижена.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> (вх. № 3072 от 12.04.2018) на действия организатора торгов Администрации рабочего поселка Коченево Коченевского района Новосибирской области (ИНН 5425106757, КПП 542501001, ОГРН 1025405827810) при проведении аукциона в отношении земельного участка с кадастровым номером 54:11:040101:97, извещение № 060418/0747906/01 необоснованной.