

РЕШЕНИЕ

по делу № 879-ФАС52-10/17

11 мая 2017 года

г. Нижний Новгород

Комиссия № 4 Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

- председатель комиссии, заместитель
руководителя,
- начальник отдела контроля органов
государственной власти,
- член комиссии, ведущий специалист-эксперт
отдела контроля органов государственной власти,

при участии:

- Г. – представителя администрации г. Н.Новгорода (по доверенности от

26.12.2016 № 01-308/Д);

Рассмотрев в открытом заседании комиссии с объявлением резолютивной части решения жалобу К. (вх. № 4075 от 27.04.2017) (заявитель) на действия организатора аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства (извещение на официальном сайте торгов №250417/0095403/01),

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области поступила жалоба К. на действия организатора аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства (извещение на официальном сайте торгов №250417/0095403/01)

Организатором указанного аукциона является администрация города Нижнего Новгорода.

В своей жалобе заявитель указывает на то, что начальная цена земельного участка определена в нарушение требований действующего законодательства.

Торги на право заключения договора аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства назначены на 26.05.2017.

Торги проведены в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Жалоба заявителя соответствует нормам предусмотренным пунктом 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, следовательно, принята Управлением к рассмотрению 02.05.2017.

На основании части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» жалоба К. принята к рассмотрению Комиссией Нижегородского УФАС России № 4 по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

До рассмотрения жалобы по существу администрация г. Н.Новгорода представила документацию, предусмотренную частью 15 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, а также пояснения по поводу доводов заявителя, изложенных в жалобе. Ответчик сообщил, что, начальная цена аукциона определена по результатам отчета об оценке, что соответствует требованиям действующего законодательства.

Рассмотрение жалобы К. по существу состоялось 11.05.2017.

На процедуру рассмотрения жалобы К. прибыл представитель организатора торгов, которому заместитель председателя комиссии разъяснил, что лица, участвующие в рассмотрении жалобы, имеют право знакомиться с имеющимися материалами, делать выписки из них, представлять доказательства и знакомиться с доказательствами, задавать вопросы другим лицам, участвующим в рассмотрении жалобы, заявлять ходатайства, давать пояснения в письменной или устной форме комиссии, приводить свои доводы по всем возникающим в ходе рассмотрения жалобы вопросам, знакомиться с ходатайствами других лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, возражать против ходатайств, доводов других лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, обжаловать решение антимонопольного органа, принятое по жалобе.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, исследовав имеющиеся в деле материалы, заслушав лиц участвующих в деле, пришла к следующим выводам.

Согласно общим правилам пунктов 1 и 2 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд. Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом.

Законом, предоставляющим заинтересованным лицам право на обжалование в административном порядке действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, является Закон о защите конкуренции, в частности положения статьи 18.1 данного Закона, вступившая в силу 6 января 2012 года.

По правилам части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Вместе с тем в соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной 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 размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Данная норма определяет круг лиц, уполномоченных направлять жалобы в антимонопольный орган.

Правом на обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии обладают:

- 1) лица, подавшие заявки на участие в торгах;
- 2) иные лица, права или законные интересы которых могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, нарушения порядка организации и проведения торгов.

Таким образом, Комиссия антимонопольного органа приходит к выводу, что К. обладает правом на обжалование действий организатора спорных торгов.

В силу пункта 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

Жалобы на торги в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции рассматриваются Федеральной антимонопольной службой и ее территориальными антимонопольными органами.

Постановлением администрации г. Н.Новгорода от 21.04.2017 № 1713 принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в г. Н.Новгороде, в Автозаводском районе, ул. Парышевская, участок № д, с разрешенным использованием: под индивидуальное жилищное строительство.

25.04.2017 на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной

сети Интернет www.torgi.gov.ru размещено извещение №250417/0095403/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства 26.05.2017 в 10-15.

Согласно кадастровому паспорту земельного участка разрешенное использование земельного участка – под индивидуальное жилищное строительство.

Срок аренды земельного участка – 20 лет с даты подписания договора аренды земельного участка.

Начальная цена предмета аукциона (размер ежегодной арендной платы - 185000 (сто восемьдесят пять тысяч) рублей.

В силу пункта 14 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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 утверждена не ранее, чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Комиссией установлено, что начальная цена установлена на основании отчета об оценке ООО «Новсистем Консалт» от 09.03.2017 № 1(12-у/2017).

Согласно кадастровому паспорту земельного участка кадастровая стоимость составляет 1482152.10 рублей.

Начальная цена аренды составляет 12,48% (процентов) от кадастровой стоимости рассматриваемого участка.

Довод заявителя о том, что организатор торгов нарушил порядок определения начальной цены предмета торгов и что отчет оценщика об оценке права на заключение договора аренды не соответствуют требованиям Закона об оценочной деятельности не рассматривается комиссией на том основании, что обжалование результатов оценки проводится в судебном порядке согласно процессуальному законодательству.

Информационное сообщение о проведении данного аукциона на официальном сайте торгов размещено с соблюдением требований Земельного кодекса Российской Федерации и требований антимонопольного законодательства.

Комиссия считает необходимым отметить, что согласно статье 4 Закона о защите конкуренции, конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них

исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Под товарным рынком в Законе о защите конкуренции понимается сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров (далее - определенный товар), в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами.

В рассматриваемом случае, в соответствии с извещением о проведении данных торгов участниками аукциона могут являться только граждане (в силу разрешенного использования земельного участка).

При этом, Комиссия антимонопольного органа отмечает, что заявитель является физическим лицом.

Частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа не связана доводами жалобы, рассматривает все обстоятельства в совокупности и принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Комиссией антимонопольного органа иных нарушений в действиях администрации г. Н.Новгорода при проведении рассматриваемых торгов не выявлено.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1 (частями 17, 20) Федерального закона «О защите конкуренции», Комиссия Нижегородского УФАС России

решила:

Признать жалобу К. на действия организатора аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства (извещение на официальном сайте торгов №250417/0095403/01) необоснованной.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение Комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течении трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

Председатель комиссии

Члены комиссии