

РЕШЕНИЕ

по делу № 051/10/18.1-73/2021

03.02.2021

г. Мурманск

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия Мурманского УФАС России) в составе:

председатель комиссии Мурманского УФАС России:

Попова И.Н. - заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

члены комиссии Мурманского УФАС России:

Калитина Н.А. - заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

Парасотченко А.В. – начальник отдела контроля органов власти Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области;

при участии представителей Государственного областного казенного учреждения «Центр технической инвентаризации» <...> и <...> (по доверенности),

без участия <...>, уведомленного о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом,

рассмотрев в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> на действия организатора торгов – Государственного областного казенного учреждения «Центр технической инвентаризации» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 291220/35662030/01 на сайте torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области поступила жалоба <...> на действия организатора торгов – Государственного областного казенного учреждения «Центр технической инвентаризации» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 291220/35662030/01 на сайте torgi.gov.ru).

Из существа жалобы следует, что организатором торгов установлена завышенная начальная цена по лотам, что повлекло нарушение положений Земельного кодекса Российской Федерации.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения.

Заседание Комиссии Мурманского УФАС России начато 03.02.2021 в 11 часов 40 минут и проведено в соответствии с требованиями статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Комиссия Мурманского УФАС России, изучив доводы заявителя, возражения Организатора торгов, исследовав представленные сторонами документы, приходит к следующим выводам.

В статье 18.1 Закона о защите конкуренции указаны пределы рассмотрения жалоб антимонопольным органом и комиссией антимонопольного органа. Это - действия

(бездействия) при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов, т.е. соблюдение порядка и правил организации и проведения торгов, заключения договоров по их итогам.

Порядок и правила организации и проведения торгов, порядок заключения договоров определяются правовыми актами различного уровня.

При рассмотрении жалобы по статье 18.1 Закона о защите конкуренции исследуется порядок организации и проведения торгов, заключения договора. При этом исследуются нормы, которыми регулируется такой порядок. Комиссия антимонопольного органа рассматривает вопрос о нарушении норм законодательства, регламентирующих проведение торгов.

Необходимым условием является установление нарушений порядка организации и проведения торгов, порядка заключения договоров, установленных федеральными законами и иными правовыми актами.

Аукцион проводился в соответствии с требованиями Земельного кодекса РФ.

Приказами Министерства имущественных отношений Мурманской области Государственное областное казённое учреждение «Центр технической инвентаризации» назначено организатором по подготовке и проведению аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков: кадастровый номер <...> :20:0001017:76 – лот № 1 (Приказ от 02.10.2020 № 310); кадастровый номер <...> :20:0001018:342 – лот № 3, (Приказ от 25.12.2020 № 428).

В соответствии с п. 14 ст. 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 утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Организатором торгов заключен договор о проведении рыночной стоимости годовой арендной платы земельных участков:

- начальная цена лота № 1, установлена по результатам отчета № 77-11/20 «Об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы земельного участка, площадью 6 528 кв.м., кадастровый номер <...> :20:0001017:76, расположенного в Мурманской обл., МО г. Мурманск, тер. Долина Уюта, з/у 1». Рыночная стоимость годовой арендной платы земельного участка по состоянию на 30 ноября 2020 года, с учётом округлений, принятых в оценочной практике, составляет 1 026 000 (Один миллион двадцать шесть тысяч) рублей в год;

- начальная цена лота № 3, установлена по результатам отчета № 78-11/20 «Об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы земельного участка, площадью 6 243 кв.м., кадастровый номер <...> :20:0001018:342, расположенного в Мурманской обл., МО г. Мурманск». Рыночная стоимость годовой арендной платы земельного участка по состоянию на 30 ноября 2020 года, с учётом округлений, принятых в оценочной практике, составляет 1 066 000 (Один миллион шестьдесят шесть тысяч) рублей в год.

Аукционная документация с указанием рыночной стоимости годовой арендной платы по лотам № 1 и № 3 согласована Министерством имущественных отношений Мурманской области.

Отчеты предоставлены Индивидуальным предпринимателем Тарасюком М.Ю., регистрационный номер <...> в реестре Ассоциации Саморегулируемой организации

«Национальная коллегия специалистов-оценщиков» от 25.12.2007, соответствуют требованиям ст. 11, 12, 15, 21.2 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Таким образом, Государственным областным казенным учреждением «Центр технической инвентаризации» соблюден порядок осуществления аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. Доводы заявителя об установлении организатором торгов завышенной начальной цены лотов и нарушениях порядка проведения аукциона, установленного Земельным кодексом Российской Федерации, не нашли своего подтверждения.

Вместе с тем, Комиссией Мурманского УФАС России в ходе рассмотрения жалобы установлено, что Аукционная документация, размещенная Государственным областным казенным учреждением «Центр технической инвентаризации», содержит ошибочные сведения о начальной цене лота № 1 и не соответствует результатам отчета № 77-11/20 «Об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы земельного участка, площадью 6 528 кв.м., кадастровый номер <...> :20:0001017:76, расположенного в Мурманской обл., МО г. Мурманск, тер. Долина Уюта, з/у 1», а именно 1 000 026 (один миллион двадцать шесть) рублей в год.

Представители Организатора торгов пояснили, что выявленное несоответствие связано с технической ошибкой (опечаткой) и рыночная стоимость годовой арендной платы земельного участка составляет 1 026 000 (Один миллион двадцать шесть тысяч) рублей в год, как и указано в отчете № 77-11/20 «Об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы земельного участка».

В соответствии с п.5 ч.21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о начальной цене предмета аукциона.

Комиссия Мурманского УФАС России считает, что указанные Организатором торгов в извещении сведения не соответствуют требованиям части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации и препятствуют определению начальной цены предмета аукциона.

Согласно п.17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Принимая во внимание фактические обстоятельства дела, Комиссия Мурманского УФАС России, руководствуясь статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Жалобу <...> на действия организатора торгов – Государственного областного казенного учреждения «Центр технической инвентаризации» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 291220/35662030/01 на сайте torgi.gov.ru) признать необоснованной.

Признать Организатора торгов нарушившим пункт 5 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Выдать Организатору торгов предписание об устранении выявленных нарушений путем

внесения изменений в извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в части начальной цены лота №1.

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

Председатель комиссии

И.Н. Попова

Члены комиссии:

Н.А. Калитина

А.В. Парасотченко