Р Е Ш Е Н И Е № 22-Т/16

г. Горно-Алтайск

Резолютивная часть решения оглашена 17.10.2016г.

В полном объеме решение изготовлено 20.10.2016г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее по тексту – Комиссия УФАС по РА) в составе:

в присутствии заявителя, организатора торгов Администрации Мендур-Сокконского сельского поселения главы, участника (победителя) торгов, рассмотрев дело № 22-Т/16 по жалобе на действия организатора торгов Администрации Мендур-Сокконского сельского поселения при проведении аукциона №300816/13545019/01 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 04:07:030402:889,

У С Т А Н О В И Л А:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай 06.10.2016г. на рассмотрение поступила жалоба (вх. № 2929) «С» на действия организатора торгов Администрации Мендур-Сокконского сельского поселения при проведении аукциона №300816/13545019/01 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 04:07:030402:889.

Заявитель обжалует действия организатора торгов в части установления начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Поступившая жалоба размещена управлением 06.10.2016г. на официальном сайте «torgi.gov.ru» и на сайте управления «altr.fas.gov.ru».

В соответствии с частью 18 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» торги приостановлены на стадии подписания договора аренды земельного участка до рассмотрения жалобы по существу.

12.10.2016г. от Администрации Мендур-Сокконского сельского поселения поступили возражения (вх. № 3009) на жалобу, согласно которым до начала аукциона Администрацией были оглашены все условия аукциона, в том числе и начальная цена аукциона, никаких возражений от участников аукциона не поступало.

Комиссия УФАС по РА на основании ч. 17 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», ознакомившись с материалами дела, заслушав доводы сторон, установила следующее:

30.08.2016г. на официальном сайте «torgi.gov.ru» Администрацией Мендур-Сокконского сельского поселения опубликовано извещение №300816/13545019/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 04:07:030402:889.

Согласно извещению о проведении аукциона:

- площадь земельного участка: 80281 кв.м.;

- категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;

- начальная цена – 86 703 руб.;

- размер задатка - 26 010 руб.;

- дата и время окончания подачи заявок - 03.10.2016г. 17:00ч.

Согласно протоколу №1 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 04.10.2016г. на участие в аукционе поступило 2 заявки. Оба заявителя признаны участниками аукциона и допущены к участию в аукционе.

Согласно протоколу №1 о проведении аукциона от 05.10.2016г. в аукционе участвовали оба участника. Цена на аукционе сложилась в размере 117915 рублей. Победителем признан участник под №2 («К»).

Пунктом 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее –ЗК РФ) предусмотрено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи.

При этом в силу п. 14 ст. 39.11 ЗК 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 данной статьи (проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

30.08.2016г. Администрацией Мендур-Сокконского сельского поселения издано распоряжение № 96 от 30.08.2016г. о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 04:07:030402:889.

Подпунктом «а» п. 2 указанного распоряжения предусмотрено, что начальный размер арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 04:07:030402:889 определен на основании отчета об оценке от 15.01.2016г. № 003-16.

Таким образом, начальная цена предмета рассматриваемого аукциона установлена организатором торгов по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно абз. 2 ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной

деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

Таким образом, срок действия отчета об оценке от 15.01.2016г. № 003-16 для целей определения начальной цены предмета аукциона истек 15.07.2016г.

В связи с чем, Комиссия УФАС по РА приходит к выводу, что довод жалобы «С» является обоснованным, поскольку Администрацией Мендур-Сокконского сельского поселения допущено нарушение требований п. 14 ст. 39.11 ЗК РФ при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 04:07:030402:889 в связи с определением начальной цены аукциона по отчету, срок действия которого превысил срок, установленный ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Вместе с тем, заявителем не представлены доказательства того, что начальная цена рассматриваемого аукциона, определенная организатором торгов, могла отличаться существенным образом от начальной цены, которая должна быть определена по результатам рыночной оценки, проведенной не ранее 6 месяцев до момента опубликования извещения об аукционе.

Комиссия УФАС по РА приходит к выводу, что допущенное нарушение является незначительным. Заявитель являлся участником аукциона, но не был признан победителем, поскольку предложенная им конечная цена была ниже цены, предложенной победителем аукциона, т.е. допущенное нарушение не оказало влияния на результаты торгов.

В связи с чем, отсутствуют основания для удовлетворения требований заявителя, ссылавшегося только на формальные нарушения в действиях организатора торгов, об отмене состоявшихся торгов.

Кроме того, по мнению Комиссии УФАС по РА, извещение о проведении торгов приравнивается к публичной оферте, подача заявки на участие в торгах является акцептом оферты, в связи с чем, заявитель, подав заявку на участие в аукционе и оплатив задаток, согласилась с условиями, указанными в извещении, в том числе с размером начальной цены аукциона.

При рассмотрении жалобы Комиссией УФАС по РА установлено, что Администрацией Мендур-Сокконского сельского поселения 10.08.2016г. опубликовано извещение № 100816/13545019/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 04:07:030402:888 (смежный земельный участок по отношению к земельному участку с кадастровым номером 04:07:030402:889). Договор аренды указанного земельного участка заключен с единственным участником аукциона «С»

При этом начальная цена указанного аукциона установлена организатором торгов по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на основании отчета от 06.04.2016г. № 007-15, срок действия которого также превысил

срок, установленный ст. 12 названного закона.

Реквизиты отчета об оценке указаны в распоряжении № 97 от 09.08.2016г. Администрации Мендур-Сокконского сельского поселения о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 04:07:030402:888, которое в составе аукционной документации размещено в официальном сайте «torgi.gov.ru» (извещение № 100816/13545019/01).

Однако, «С» при участии в аукционе и при подписании договора аренды, не заявлено о несогласии с начальной ценой аукциона, что свидетельствует о необъективном подходе заявителя к действиям организатора торгов при определении начальной цены договора по вышеуказанным аукционам.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу «С» на действия организатора торгов Администрации Мендур-Сокконского сельского поселения при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 04:07:030402:889 обоснованной.
2. Признать организатора торгов Администрацию Мендур-Сокконского сельского поселения нарушившей п. 14 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 04:07:030402:889 в связи с определением начальной цены аукциона по отчету, срок действия которого превысил срок, установленный ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Передать материалы должностному лицу управления для решения вопроса о возбуждении административного производства по ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ в отношении виновного должностного лица.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.