

Решение по делу № 062/10/18.1-824/2023

18 декабря 2023 г. Рязань

Резолютивная часть решения объявлена 14.12.2023.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области (далее – Рязанское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе: Председателя комиссии: <...>, членов Комиссии: <...>, <...>,

в отсутствии Заявителя, уведомленного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения жалобы;

при участии представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 08.12.2023),

рассмотрев жалобу Заявителя на действия организатора торгов – Министерство имущественных и земельных отношений Рязанской области при проведении и организации торгов по продаже принудительно изъятого у Заявителя земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером <...>, площадью 2015640 кв.м., расположенного по адресу: <...> (Извещение № <...>, № <...>, № <...> на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА

В Рязанское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении торгов.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении 2023-4425 закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (далее - Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной 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.

Согласно ч. 8 ст. 6 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в течение четырех месяцев со дня вступления в законную силу решения суда об изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения по одному из оснований, предусмотренных пунктом 1 указанной статьи, и о его продаже с публичных торгов уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в отношении такого земельного участка проводит публичные торги по его продаже в порядке, установленном гражданским законодательством, с учетом особенностей, предусмотренных данной статьей.

Таким образом, проведение аукциона является обязательным в силу Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, в связи с чем рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона торги.

Согласно доводам жалобы нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в следующем:

1. Указание в сведениях о лоте на площадке www.torgi.gov.ru информации о кадастровой стоимости земельного участка в размере 2 983 147, 20 рублей, что свидетельствует о занижении начальной цены земельного участка;
2. Установление задатка в размере 100 % от стоимости лота, что нарушает п. 6 постановления Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808, предусматривающего установление задатка в размере не менее 20 % начальной цены земельного участка;
3. Приобретение в собственность Рязанской области земельного участка на основании Распоряжения Правительства Рязанской области от 12.05.2023 № 241-р по цене 844 956,16 рублей, что существенно ниже его кадастровой стоимости.

Подробные доводы Заявителя о нарушении действующего законодательства со стороны Организатора торгов изложены в жалобе.

В своей жалобе Заявитель просит признать незаконными действия (бездействия) организатора торгов.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения и материалы, запрошенные антимонопольным органом.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

1. Комиссией установлено, что решением Касимовского районного суда Рязанской области от 13.12.2021 по делу <...> удовлетворен иск Министерства имущественных и земельных отношений Рязанской области о принудительном изъятии у <...> земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером <...>, площадью 2015640 кв.м., расположенного по адресу: <...> по причине его неиспользования по

целевому назначению в течение трех и более лет. Данным решением начальная цена изъятого земельного участка на публичных торгах определена в размере его рыночной стоимости.

Апелляционным определением Рязанского областного суда от 14.07.2022 решение Касимовского районного суда Рязанской области от 13.12.2021 оставлено без изменения, апелляционная жалоба – без удовлетворения.

Во исполнение данного решения суда, в соответствии с ч. 8 ст. 6 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, в целях проведения публичных торгов Министерством имущественных и земельных отношений Рязанской области проведены работы по оценке рыночной стоимости Участка, что подтверждается Договором на оказание услуг в области оценочной деятельности от 19.09.2022 <...>.

В соответствии с отчетом <...> № 9303 от 29.09.2022 рыночная стоимость Участка составила 2 640 488 рублей.

Согласно Решению Касимовского суда от 13.12.2021 данный земельный участок находился в состоянии, непригодном для ведения сельскохозяйственного производства в связи с необходимостью проведения культуртехнической мелиорации - расчистки от древесно-кустарниковой растительности на 90 % площади, а также первичной обработки почвы на 95 % площади Участка, что подтверждается копией заключения <...> от 05.10.2022.

В соответствии с ч. 11 ст. 6 Закона об обороте начальная стоимость земельного участка на публичных торгах снижена на величину расходов, связанных с необходимостью проведения работ по культуртехнической мелиорации, но не более чем на 20 %, и составила 2 112 390 рублей 40 коп., что подтверждается копией начальной цены изъятого земельного участка.

21.10.2022 Министерством имущественных и земельных отношений Рязанской области принят приказ от 21.10.2022 № <...> «Об организации публичных торгов в форме аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером <...>».

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о признании довода Заявителя о неправомерном занижении начальной цены изъятого земельного участка необоснованным.

Информация о проведении публичных торгов размещалась на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - www.torgi.gov.ru (Извещение № <...>, лот № 1), начальная цена указана в размере 2 112 390 рублей 40 коп., задаток установлен в размере 100 % от начальной цены земельного участка.

1. В жалобе Заявитель ссылается на п. 6 Постановления Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808, устанавливающий размер задатка для участия в торгах в размере не менее 20% от начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы. При этом данный нормативно-правовой акт утратил силу с 01.03.2015 в связи с изданием Постановления Правительства РФ от 22.10.2014 № 1090. Тем не менее Организатором торгов соблюден указанный п. 6 данного Постановления порядок, поскольку размер задатка превысил 20% от начальной стоимости

земельного участка.

На основании изложенного Комиссия приходит к выводу о необоснованности довода жалобы о завышении Организатором торгов размера задатка.

1. В связи с отсутствием заявок от заинтересованных лиц, руководствуясь п. 14 ст. 39.12 ЗК РФ, Организатором торгов публичные торги по продаже земельного участка признаны несостоявшимися, что подтверждается копией Протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже земельного участка с кадастровым номером <...> от 23.11.2022.

В соответствии с ч. 9 ст. 6 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения если публичные торги по продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения признаны несостоявшимися, не позднее чем через два месяца после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги. Начальная цена земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения на повторных публичных торгах снижается на 20 процентов от начальной цены такого земельного участка на публичных торгах, признанных несостоявшимися.

В связи с тем, что публичные торги признаны несостоявшимися, в соответствии с требованиями ч. 9 ст. 6 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения 18.01.2023 Министерством имущественных и земельных отношений Рязанской области принят приказ № <...> «Об организации и проведении повторных публичных торгов в форме аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером <...>».

Организатором торгов при организации повторных публичных торгов начальная цена земельного участка снижена на 20% от его начальной цены и составила 1 689 912 рублей 32 коп.

Информация о проведении повторных публичных торгов размещалась Организатором торгов на официальном сайте www.torgi.gov.ru (Извещение № <...>, лот № 1).

Согласно Протоколу рассмотрения заявок от 17.02.2023 данные торги признаны несостоявшимися в связи с отсутствием поданных заявок.

В соответствии с ч. 10 ст. 6 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения в случае, если повторные публичные торги по продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения признаны несостоявшимися, в срок не позднее одного месяца со дня признания их несостоявшимися уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации проводит продажу такого земельного участка посредством проведения торгов в форме публичного предложения.

Начальная цена продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения посредством проведения торгов в форме публичного предложения устанавливается в размере начальной цены повторных публичных торгов, признанных несостоявшимися. Минимальная цена предложения, по которой может быть продан такой земельный участок, составляет 50 процентов от начальной цены, установленной для продажи такого земельного участка посредством проведения

торгов в форме публичного предложения. Цена первоначального предложения устанавливается в размере начальной цены, установленной для продажи такого земельного участка посредством проведения торгов в форме публичного предложения. Величина снижения начальной цены продажи такого земельного участка устанавливается в пределах трех процентов от цены первоначального предложения и не изменяется в течение всей процедуры торгов.

Приказом Министерства имущественных и земельных отношений Рязанской области от 15.03.2023 № <...> организовано проведение публичных торгов по продаже земельного участка посредством публичного предложения по начальной цене 1 689 912 рублей 32 коп. Минимальная цена предложения Участка установлена в размере 844 956 рублей 16 коп., т.е. не ниже 50 % от начальной цены повторных торгов по продаже земельного участка.

Информация о проведении публичных торгов посредством публичного предложения размещалась на официальном сайте www.torgi.gov.ru (Извещение № <...>, лот № 1). В связи с отсутствием заявок от заинтересованных лиц данные торги также признаны Организатором торгов несостоявшимися, что подтверждается протоколом рассмотрения заявок от 12.04.2023.

Согласно ч. 13 ст. 6 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения если земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения не продан посредством проведения торгов в форме публичного предложения, в течение пятнадцати дней такой земельный участок может быть приобретен в собственность муниципального образования, на территории которого он расположен, по минимальной цене торгов в форме публичного предложения. При этом, если такой земельный участок не приобретен в муниципальную собственность в указанный срок, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в течение пятнадцати дней с даты истечения срока, в течение которого такой земельный участок мог быть приобретен в муниципальную собственность, обязан приобрести такой земельный участок в государственную собственность по минимальной цене торгов в форме публичного предложения.

В связи с отказом администрации <...> приобрести Участок в муниципальную собственность, что подтверждается копией письма от 27.04.2023 № <...>, в соответствии с требованиями ч. 13 ст. 6 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения Правительством Рязанской области принято решение о приобретении земельного участка в областную собственность по минимальной цене торгов в форме публичного предложения – 844 956 рублей 16 коп., что подтверждается копией Распоряжения Правительства Рязанской области от 12.05.2023 № <...>.

Таким образом, Комиссией довод заявителя о существенном занижении стоимости продажи земельного участка признан необоснованным.

Согласно ч. 5 ст. 18.1 в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-

телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения.

Протоколом от 12.04.2023 публичные торги по продаже посредством публичного предложения земельного участка с кадастровым номером <...> признаны несостоявшимися в виду отсутствия поступивших заявок.

Жалоба Заявителя поступила в Рязанское УФАС России 05.12.2023 – по истечении 3 месяцев со дня подведения итогов торгов.

Таким образом, Комиссией принято решение о прекращении рассмотрения жалобы ввиду истечения 3-х месячного срока подачи жалобы.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, часть 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Рассмотрение жалобы Заявителя прекратить

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии <...>

<...>