

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 058/10/18.1-678/2022

«30» сентября 2022 года

г. Пенза, ул. Урицкого, 127

Комиссия Пензенского УФАС России (далее – Комиссия, Комиссия Управления) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции), в составе:

- П<...> – заместителя руководителя Пензенского УФАС России, заместителя председателя Комиссии;
- Б<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;
- П<...> – государственного инспектора отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

при участии:

со стороны подателя жалобы:

- К<...> лично;
- М<...> – представителя по ордеру от 27.09.2022 № 5578;

со стороны Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области (далее – КУИ г. Заречного):

- И<...> – представителя по доверенности от 05.09.2022 № 01-16/2324;

рассмотрев жалобу К<...> на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом города Заречного Пензенской области (далее – КУИ г. Заречного, ИНН 5838006786, 442960, Пензенская область, г. Заречный, пр-кт 30-летия Победы, д. 27) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010128:863, расположенный по адресу: Российская Федерация, Пензенская обл., городской округ ЗАТО город Заречный, Заречный г., Торговая ул., з/у 28, для индивидуального жилищного строительства (извещение № 230322/0078153/02 от 23.03.2022 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области поступила жалоба К<...> на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом города Заречного Пензенской области (далее – КУИ г. Заречного, ИНН 5838006786, 442960, Пензенская область, г. Заречный, пр-кт 30-летия Победы, д. 27) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010128:863, расположенный по адресу: Российская Федерация, Пензенская обл., городской округ ЗАТО город Заречный, Заречный г., Торговая ул., з/у 28, для индивидуального жилищного строительства (извещение № 230322/0078153/02 от 23.03.2022 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>) (далее – Аукцион).

Из жалобы заявителя следует, что 23.03.2022 КУИ г. Заречного на сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 230322/0078153/02 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010128:863 (Лот № 1). Организатором торгов в извещении указана начальная цена предмета аукциона – 1 298 427 руб. По мнению заявителя, организатором торгов начальная цена предмета аукциона завышена, по сравнению со стоимостью арендной платы аналогичных земельных участков.

Правовая позиция КУИ г. Заречного изложена в письменном отзыве на жалобу от 20.09.2022 (вх. № 4129э).

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 16.09.2022 № 2855-3 назначено и проведено 22.09.2022 в 14 часов 45 минут.

На рассмотрение жалобы 22.09.2022 К<...>, КУИ г. Заречного не явились, о времени и месте рассмотрения жалобы уведомлены надлежащим образом.

Руководствуясь частью 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, в связи с необходимостью получения дополнительной информации, Комиссия Управления решила рассмотрение настоящей жалобы отложить и назначить новое заседание на 30.09.2022 в 10 часов 40 минут с повторным направлением уведомления от 22.09.2022 № 2904-3.

На заседании Комиссии Управления представитель Заявителя пояснил, что цены для начала торгов должны устанавливаться не по результатам прямых продаж недвижимости, а именно на основании аналогичных начальных цен по иным объявленным к организации торгам на право аренды земельных участков, а именно они оказываются монопольно завышенными, что является нарушением единообразия применения действующего законодательства.

Представитель КУИ г. Заречного на заседании Комиссии 30.09.2022 поддержал доводы, изложенные в отзыве.

Изучив представленные документы, Комиссией Управления установлено

следующее.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Законом 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 (пункт 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) 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.

Частями 4, 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

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.

Учитывая вышеизложенное, жалоба К<...> подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Отношения, связанные с предоставлением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулируются главой V.1 Земельного Кодекса РФ (далее – ЗК РФ).

В соответствии с частью 1 статьи 39.3 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Процедура проведения открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, регулируется правовыми нормами статей 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Согласно частям 19, 20 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - Официальный сайт) для размещения информации о проведении аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определен адрес сайта www.torgi.gov.ru.

Как следует из представленных документов, КУИ г. Заречного вынесено распоряжение от 23.03.2022 № 01-05/188 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010128:863, расположенный по адресу: Российская Федерация, Пензенская обл., городской округ ЗАТО город Заречный, Заречный г., Торговая ул., з/у 28».

23.03.2022 КУИ г. Заречного в сети «Интернет» на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 230322/0078153/02 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010128:863.

Дата и время начала приема заявок: 28.03.2022 09:00

Дата и время окончания приема заявок: 25.04.2022 17:00

Дата и время проведения аукциона: 28.04.2022 10:00

Лот № 1:

Кадастровый номер: 58:34:0010128:863

Категория земель: земли населенных пунктов;

Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства;

Местоположение: Российская Федерация, Пензенская обл., городской округ ЗАТО город Заречный, Заречный г., Торговая ул., з/у 28;

Площадь: 1 039 кв.м.

Начальная цена: 1 298 427 руб.

Определением Зареченского городского суда от 14.04.2022 по делу №2а-335/2022 заявление К<...> о приостановлении действий КУИ г. Заречного по дальнейшей организации и проведению Аукциона удовлетворено.

Положениями части 21 статьи 39.11 ЗК РФ определен перечень сведений, обязательных к указанию в извещении о проведении аукциона.

Так, в соответствии с пунктом 5 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о начальной цене предмета аукциона.

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 (часть 14 статьи 39.11 ЗК РФ).

Из диспозиции статьи 8 Закона об оценочной деятельности проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку

объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям.

Согласно материалам дела, ООО «Аксиома» на основании муниципального контракта от 16.03.2022 № 6, заключенного с КУИ г. Заречного, подготовлен отчет от 17.03.2022 № 22.231/1 об определении цены ежегодного размера арендной платы земельного участка для проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Из вышеуказанного отчета следует, что итоговая величина арендной платы за объект недвижимости составляет 1 298 427 руб.

Комиссией установлено, что в извещении о проведении аукциона организатором торгов указана начальная цена предмета аукциона в размере 1 298 427 руб., что соответствует отчету об определении цены ежегодного размера арендной платы земельного участка для проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

При указанных обстоятельствах, основываясь на материалах дела и имеющихся доказательствах, Комиссия единогласно пришла к выводу об отсутствии в рассматриваемых действиях организатора торгов – КУИ г. Заречного нарушения требований Земельного Кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления

РЕШИЛА:

Признать жалобу К<...> на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом города Заречного Пензенской области (далее – КУИ г. Заречного, ИНН 5838006786, 442960, Пензенская область, г. Заречный, пр-кт 30-летия Победы, д. 27) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010128:863, расположенный по адресу: Российская Федерация, Пензенская обл., городской округ ЗАТО город Заречный, Заречный г., Торговая ул., з/у 28, для индивидуального жилищного строительства (извещение № 230322/0078153/02 от 23.03.2022 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>) необоснованной.

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