

Заявитель:

Лебедев Е.В.

Организатор торгов:

Комитет по управлению
муниципальным имуществом и
градостроительству
администрации
муниципального образования
«Выборгский район»
Ленинградской области

РЕШЕНИЕ

Комиссии Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на
нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

№ 047/10/18.1-2628/2021

16 декабря 2021 года
Санкт-Петербург

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на основании Приказа от 13.12.2021 № 567 по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

- и.о. заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;
- . – начальника отдела контроля закупок и органов власти, члена Комиссии,
- заместителя начальника отдела контроля закупок и органов власти, члена Комиссии,
- . – специалиста-эксперта отдела контроля закупок и органов власти, члена Комиссии,

в присутствии на заседании Комиссии 13.12.2021 представителей сторон по доверенностям:

от Организатора торгов – Комитет по управлению муниципальным имуществом и градостроительству администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области (далее – Организатор торгов): ,

в отсутствие представителей Заявителя – Лебедева Е.В. (далее – Заявитель), извещенного о времени и месте заседания Комиссии надлежащим образом,

рассмотрев в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Лебедева Е.В. на действия Организатора торгов при организации и проведении открытого аукциона с открытой формой подачи предложений по цене по продаже земельных участков,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Лебедева Е.В. (вх. № 14503 от 02.12.2021) на действия Организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области – при проведении аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Светогорское городское поселение, гп Лесогорский, ул. Сентябрьская, уч. 50, площадью 1 288 кв.м., кадастровый номер 47:01:0501002:2444, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенный вид использования – для индивидуального жилищного строительства, продаже земельного участка, расположенного

по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Светогорское городское поселение, гп. Лесогорский, ул. Выборгское шоссе, уч. 2Г, площадью 944 кв.м., кадастровый номер 47:01:0501003:282, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенный вид использования – для индивидуального жилищного строительства (изв. № 011021/0138258/02, лоты № 3, 4).

Заседание проводилось посредством системы видеоконференцсвязи во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением коронавирусной инфекции».

По мнению Заявителя, организатором торгов завышена начальная цена на земельные участки.

Уведомлением № 03/01-800 от 07.12.2021 Ленинградским УФАС России жалоба Лебедева Е.В. принята к рассмотрению.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. 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.

Проанализировав представленные к моменту заседания Комиссии документы и информацию, ознакомившись с доводами жалобы Заявителя, письменным отзывом Организатора торгов по доводам жалобы, выслушав правовую позицию представителей сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

01.10.2021 Организатором торгов на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) размещено извещение № 011021/0138258/02 (лоты № 3, 4) о проведении аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Светогорское городское поселение, гп Лесогорский, ул. Сентябрьская, уч. 50, площадью 1 288 кв.м., кадастровый номер 47:01:0501002:2444, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенный вид использования – для индивидуального жилищного строительства, продаже земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Светогорское городское поселение, гп. Лесогорский, ул. Выборгское шоссе, уч. 2Г, площадью 944 кв.м., кадастровый номер 47:01:0501003:282, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенный

вид использования – для индивидуального жилищного строительства.

В отношении земельного участка с кадастровым номером 47:01:0501002:2444 (Лот № 3 настоящего аукциона) постановлением Администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области № 2586 от 12.07.2021 г. «О проведении аукциона по продаже земельного участка» утверждена начальная стоимость земельного участка в сумме 869 000 рублей. Установлен задаток для участия в аукционе в размере 173 800 рублей – 20% от начальной стоимости земельного участка, согласно отчету об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости № 205/06/201.

В отношении земельного участка с кадастровым номером 47:01:0501003:282 (Лот № 4 настоящего аукциона) постановлением Администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области № 2580 от 12.07.2021 г. «О проведении аукциона по продаже земельного участка» утверждена начальная стоимость земельного участка в сумме 785 000 рублей. Установлен задаток для участия в аукционе в размере 157 000 рублей – 20% от начальной стоимости земельного участка, согласно отчету об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости № 206/06/201.

В соответствии со статьей 39 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ) в муниципальной собственности находятся земельные участки: которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации, право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю, которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством, которые безвозмездно переданы в муниципальную собственность из федеральной собственности.

Согласно информационной карте аукциона, с аукционной документацией, в том числе с отчетами об оценке рыночной стоимости земельных участков, заинтересованные лица вправе ознакомиться на основании заявления по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Северная д. 10, в здании КУМИГ, в каб. 2. в период с 01.10.2021 по 28.10.2021.

Согласно протоколу о результатах аукциона от 03.11.2021 № 704-А в связи с отсутствием заявок, в соответствии с пунктом 14 статьи 39.12 ЗК РФ аукцион по продаже земельных участков, признан несостоявшимся.

В соответствии с пунктом 12 статьи 39.12 ЗК РФ начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности), или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о

проведении аукциона.

Статьей 6 Закона об оценочной деятельности предусмотрено, что Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Статья 8 Закона об оценочной деятельности указывает, что 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.

В соответствии со статьей 13 Закона об оценочной деятельности в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

По представленной Организатором торгов информации, расчет рыночной стоимости объектов оценки проводился с использованием сравнительного подхода для определения стоимости, с подробным исследованием рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности, нахождение объектов недвижимости, близко схожих с оцениваемым объектом, сбор информации по объектам - аналогам, анализ собранной информации, выявления единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице, корректировка цен предложения, приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов одному или к диапазону рыночной величины, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Исходя из требований статьи 8 Закона об оценочной деятельности и в соответствии с пунктом 12 статьи 39.12 ЗК РФ формирование начальной цены стоимости земельных участков осуществлялось на основании представленных отчетов о рыночной стоимости земельных участков.

В соответствии со статьей 12 Закона об оценочной деятельности итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете,

составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке, не установлено иное.

Организатором торгов представлен отчет № 205/06/201 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 47:01:0501002:2444, согласно которому рыночная стоимость данного земельного участка составляет 869 000 рублей, и отчет № 206/06/201 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 47:01:0501003:282, согласно которому рыночная стоимость данного земельного участка составляет 785 000 рублей.

Комиссией установлено, что начальная цена аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 47:01:0501002:2444, а также начальная цена аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 47:01:0501003:282 соответствуют стоимости, установленной в представленных отчетах о рыночной стоимости земельных участков.

Организатором торгов указано, что отчеты об оценке в отношении земельных участков в судебном порядке в соответствии со статьей 13 Закона об оценочной деятельности не оспорены, судом недействительными не признаны.

Изучив материалы дела, выслушав представителей сторон, Комиссия приходит к выводу, что в действиях Организатора торгов не усматривается нарушения порядка формирования начальной цены аукциона по продаже земельных участков.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

Признать жалобу Лебедева Е.В. (вх. № 14503 от 02.12.2021) на действия Организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области при проведении аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Светогорское городское поселение, гп Лесогорский, ул. Сентябрьская, уч. 50, площадью 1 288 кв.м., кадастровый номер 47:01:0501002:2444, категория земель – земли населённых

пунктов, разрешенный вид использования – для индивидуального жилищного строительства, продаже земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Светогорское городское поселение, гп. Лесогорский, ул. Выборгское шоссе, уч. 2Г, площадью 944 кв.м., кадастровый номер 47:01:0501003:282, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенный вид использования – для индивидуального жилищного строительства (изв. № 011021/0138258/02, лоты № 3, 4) – **необоснованной**.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.