

Заявитель:

Г.

Организатор торгов:

Администрация
муниципального образования
«Рахьинское городское
поселение» Всеволожского
муниципального района
Ленинградской области

188671, Ленинградская
область, Всеволожский р-н,
г.п. Рахья, Ленинградское ш.,
д. 23

glava@rakhya.ru

РЕШЕНИЕ

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

№ 047/10/18.1-2215/2023

17 августа 2023 года
Петербург

г. Санкт-

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на
основании Приказа от 17.08.2023 № 276/23 по рассмотрению жалобы

на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, 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 Заявителя (вх. № 9058-ЭП/23 от 01.08.2023) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды, сроком на 20 лет, земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, с кадастровым номером 47:07:0905008:294, площадью 933 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Рахьинское городское поселение, п. ж/д. ст. Ириновка, пер. Садовый, земельный участок №б/н. (изв. № 22000157250000000019, лот № 1) (далее – аукцион),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Заявителя (вх. № 9058-ЭП/23 от 01.08.2023) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона.

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 неправомерно установлена начальная цена земельного участка с кадастровым номером 47:07:0905008:294.

Уведомлением № 6855/23 от 02.08.2023 Ленинградским УФАС России жалоба Заявителя принята к рассмотрению. Уведомлением № 7239/23 от 10.08.2023 продлен срок рассмотрения жалобы Заявителя.

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.

14.07.2023 Организатором торгов на официальном сайте размещено извещение № 22000157250000000019, лот № 1 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды, сроком на 20 лет, земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, с кадастровым номером 47:07:0905008:294, площадью 933 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Рахьинское городское поселение, п. ж/д. ст. Ириновка, пер. Садовый, земельный участок № б/н.

Представитель Организатора торгов пояснил, что в отношении земельного участка с кадастровым номером 47:07:0905008:294 постановлением муниципального образования «Рахьинское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 11.07.2023 № 521 «О проведении аукциона по продаже земельного участка» утверждена начальная цены годовой арендной платы земельного участка в сумме 370 000 рублей. Указанная цена соответствует отчету об оценке № 289/30-06-23/Д от 10.06.2023.

Комиссия установила, что 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 части 14 статьи 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» (далее – Закон об оценочной деятельности), 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.

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.

Из статья 8 Закона об оценочной деятельности следует, 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.

Исходя из требований статьи 8 Закона об оценочной деятельности и

в соответствии с пунктом 12 статьи 39.12 ЗК РФ, формирование начальной цены стоимости земельного участка осуществлялось на основании представленного отчета о рыночной стоимости земельного участка.

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 Законом об оценочной деятельности, 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 об оценке № 289/30-06-23/Д от 10.06.2023 года, начальная цена (ставка годовой арендной платы) установлена в размере 370 000 (триста семьдесят тысяч рублей).

Комиссией установлено, что начальная цена годовой арендной платы земельного участка с кадастровым номером 47:07:0905008:294 соответствует стоимости, установленной в отчете об оценке № 289/30-06-23/Д от 10.06.2023.

Организатор торгов указал, что отчет об оценке в отношении земельного участка в судебном порядке в соответствии со статьей 13 Закона об оценочной деятельности не оспорен, судом недействительными не признан.

Таким образом, Организатором торгов установлена цена годовой арендной платы земельного участка с кадастровым номером 47:07:0905008:294 в соответствии с требованиями части 14 статьи 39.11 ЗК РФ.

Заявителем не представлено сведений о том, что указанный отчет об оценке стоимости предмета торгов признан судом недействительным.

Изучив материалы дела, заслушав 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 Г. (вх. № 9058-ЭП/23 от 01.08.2023) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды, сроком на 20 лет, земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, с кадастровым номером 47:07:0905008:294, площадью 933 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Рахьинское городское поселение, п. ж/д. ст. Ириновка, пер. Садовый, земельный участок № б/н (изв. № 22000157250000000019, лот № 1) – **необоснованной.**