

Государственное казенное учреждение "Фонд имущества Кузбасса"
<...>

ИП <...>

<...>

Решение по жалобе 042/10/18.1-1329/2023

«17» октября 2023 г. Кемерово

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров, утверждения порядка рассмотрения жалоб в составе:

Председатель комиссии: <...> - руководитель управления;

Члены комиссии:

<...> - начальник отдела контроля органов власти;

<...> - главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

<...> - начальник отдела ЖКХ, транспорта и связи;

<...> - начальник отдела топливно — энергетического комплекса.

в присутствии представителя ИП <...>» (по доверенности), а также представителя ГКУ «Фонд имущества Кузбасса» (по доверенности) с использованием ВКС,

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу на действия (бездействие) организатора аукциона при организации и проведении торгов индивидуального предпринимателя Переверзева Алексея Анатольевича (ОГРНИП 310420533700052, ИНН 420534146070) исх. от 09.10.2023 б/н (вх. № 9413-ЭП/23 от 09.10.2023) и материалы по жалобе № 042/10/18.1-1329/2023,

УСТАНОВИЛА:

09.10.2023 в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее — Кемеровское УФАС России) поступила жалоба индивидуального предпринимателя (вх. № 9413-ЭП/23) на действия организатора торгов — Государственное казенное учреждение «Фонд имущества Кузбасса» при

проведении электронного аукциона на право заключения договоров аренды в отношении земельного участка с кадастровым номером № 42:24:0401005:1562, расположенный по адресу: г. Кемерово, севернее здания №61 по ул. Ноябрьская (извещение № 23000038520000000013, лот №1).

По мнению заявителя, нарушены требования установленного нормативными правовыми актами порядка организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Уведомлением от 11.10.2023 исх № НК/9354/23 рассмотрение жалобы № 042/10/18.1-1329/223 было назначено на 17.10.2023 на 10 часов 40 минут. Копия данного уведомления была направлена в адрес лиц, участвующих в деле.

17.10.2023 в Кемеровское УФАС России поступил отзыв ГКУ «Фонд имущества Кузбасса» на жалобу ИП <...> из указанного отзыва следует, что организатор торгов считает доводы жалобы необоснованными.

17.10.2023 в ходе рассмотрения жалобы № 042/10/18.1-1329/2023 в присутствии представителя ИП <...> (по доверенности), а также представителя ГКУ «Фонд имущества Кузбасса» (по доверенности) с использованием ВКС, изучив имеющиеся материалы дела, заслушав доводы, возражения и пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия установила следующее:

03.09.2021 ИП <...> в целях осуществления коммерческой деятельности обратился в уполномоченный орган - в Комитетом по управлению государственным имуществом Кузбасса (далее — КУГИ Кузбасса) с заявлением о предоставлении земельного участка с видом разрешенного использования «природно-познавательный туризм» с кадастровым № 42:24:0401005:1562, расположенного севернее здания №61 по ул. Ноябрьская, в аренду посредством проведения аукциона.

11.04.2022 КУГИ Кузбасса было принято решение № 10-04/619 «Об отказе в проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

Основанием для отказа послужили следующие обстоятельства:

- 1) Испрашиваемый земельный участок попадает в границы планируемого ООПТ «Красный бор» и долина р. «Каменушка»;
- 2) Общественность неоднократно выражала отрицательное отношение к использованию земельного участка в зоне городских лесов.

Указанные доводы были предметом трех судебных разбирательств № А27-26850/2020, № А27-10349/2022, №А27-8803/2023, по итогам которых признаны несостоятельными.

Во исполнение судебных актов, КУГИ Кузбасса принято решение от 01.08.2023 № 10-2/1529 о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, согласно которого организатору электронного аукциона - ГКУ «Фонд имущества Кузбасса» были переданы документы для организации и проведения аукциона.

26.09.2023 ГКУ «Фонд имущества Кузбасса» было опубликовано извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 7092 кв.м. с кадастровым номером № 42:24:0401005:1562, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: природно-познавательный туризм, расположен по адресу Кемеровская область — Кузбасс, г. Кемерово, севернее здания №61 по ул. Ноябрьская. Начальный размер годовой арендной платы 3524 000 рублей, сумма задатка — 2 819 200 руб., шаг аукциона — 105 720 руб.

Извещение о проведении аукциона было размещено на сайте государственной информационной системы «Официальный сайт Российской Федерации в информационно — телекоммуникационной сети «Интернет» (www.torgi.gov.ru) № 23000038520000000013, а также официальном сайте Организатора аукциона (www.kuzbassfond.ru) на основании решения уполномоченного органа — Комитета по управлению государственным имуществом Кузбасса № 10-2/1529 от 01.08.2023.

Дата и время проведения аукциона — 17.11.2023 в 11-00.

Дата определения участников аукциона - 13.11.2023 в 16:00.

И.П. <...> в своей жалобе указывает на нарушение пункта 21 статьи 21 ЗК РФ, а именно: в извещении о проведение аукциона на право заключение договора аренды в отношении земельного участка с кадастровым номером №42:24:0401005:1562 не указаны сведения о допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также сведения о возможности подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, несмотря на то, что вид разрешенного использования земельного участка предусматривает строительство зданий, сооружений.

Согласно пункту 19 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.

16.11.2023 Организатором аукциона в извещении № 23000038520000000013 были внесены следующие изменения:

- срок аренды — 30 месяцев;
- сведения об ограничениях, технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и предельных параметрах размещенного строительства;
- максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Указанные изменения (извещение в новой редакции) были размещены Организатором торгов аукциона не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона, в связи с чем права физического лица (заявителя жалобы),

а также неограниченного круга лиц не нарушены.

Таким образом, в извещении о проведении аукциона указана вся предусмотренная пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ информация, нарушений срока размещения извещения не допущено.

На заседании Комиссии представитель <...> подтвердила вышеуказанный факт, на нарушениях в данном доводе не настаивают.

Также в своей жалобе <...> указывает на несоответствие вида разрешенного использования земельного участка в информационном сообщении и сведениям в ЕГРН, согласно которым вид разрешенного использования земельного участка в настоящее время «Охрана природных территорий».

Решением Арбитражного суда Кемеровской области от 13.10.2022 по делу А27-10349/2022 признано незаконным решение КУГИ Кузбасса «Об отказе в проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка», выраженное в письме от 11.04.2022 № 10-04/619. КУГИ Кузбасса обязан в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу принять решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, площадью 7092 кв.м. с кадастровым номером № 42:24:0401005:1562, расположенного по адресу Кемеровская область — Кузбасс, г. Кемерово, севернее здания №61 по ул. Ноябрьская, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: природно-познавательный туризм.

25.01.2023 решение суда по делу А-27-10349/2022 вступило в законную силу.

26.04.2023 постановление Администрации г. Кемерово №1381 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка» был изменен вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером № 42:24:0401005:1562 с «природно-познавательный туризм» на «охрана природных территорий».

18.05.2023 постановление Администрации г. Кемерово № 1381 было оспорено Переверзевым А.А. в Арбитражном суде Кемеровской области (дело № А27-8803/2023).

В соответствии с частью 1 статьи 16 АПК РФ, вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда, являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории РФ.

Согласно статьи 2 Федерального закона № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» задачами исполнительного производства являются правильное и своевременное исполнение судебных актов, актов других органов и должностных лиц, а в предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях исполнение иных документов в целях защиты нарушенных прав, свобод и законных интересов граждан и организаций.

Правильным исполнением судебных актов является исполнение судебного акта в строгом соответствии с вынесенным по делу решением, на основании которого был выдан исполнительный документ.

Решение КУГИ Кузбасса «О проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу Кемеровская область — Кузбасс, г. Кемерово, севернее здания №61 по ул. Ноябрьская» № 10-2/1529 от 01.08.2023 принято в строгом соответствии с вынесенным по делу № А27-10349/2022 решением.

02.10.2023 решением Арбитражного суда Кемеровской области, которое на день рассмотрения жалобы № 042/10/18.1-1329/2023 не вступило в законную силу постановление Администрации г. Кемерово от 26.04.2023 № 1381 признано незаконным,.

Данным решением постановлено устранить допущенные нарушения прав и законных интересов ИП <...> путем восстановления в ЕГРН записи о виде разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером № 42:24:0401005:1562 - «природно-познавательный туризм».

Таким образом, в извещении о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка ГКУ «Фонд имущества Кузбасса» в качестве вида разрешенного использования указан — природно-познавательный туризм, что соответствует решению КУГИ Кузбасса № 10-2/1529 от 01.08.2023, а также решению Арбитражного суда Кемеровской области от 13.10.2022.

Также в своей жалобе <...> указывает на завышенный размер начальной цены аукциона.

В силу подпункта 5 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о начальной цене предмета аукциона.

Согласно пункту 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 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», 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 15 настоящей статьи.

Согласно части 1 статьи 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованием, в том числе, при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление, либо передачи в аренду.

В соответствии с частью 2 статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ 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 течении шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В рассматриваемом случае начальная цена предмета аукциона определена на основании законодательства об оценочной деятельности, что следует из решения Комитета от 01.08.2023 № 10-2/1529, то есть на основании отчета о рыночном размере арендной платы №КФ/71-21-09-2021-1 от 21.09.2023 «Об оценке рыночной стоимости годового размера арендной платы на земельный участок площадью 7092 кв.м. с кадастровым номером № 42:24:0401005:1562, расположенного по адресу Кемеровская область — Кузбасс, г. Кемерово, севернее здания №61 по ул. Ноябрьская, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: природно-познавательный туризм, обеспечение которого было возложено на организатора торгов - ГКУ «Фонд имущества Кузбасса».

В извещении о проведении аукциона начальный размер годовой арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 42:24:0401005:1562 составляет 3 524 000 руб, что соответствует стоимости, указанной в отчете.

17.10.2023 в Кемеровское УФАС России поступило ходатайство, с просьбой ознакомить <...> с материалами дела по жалобе № 042/10/18.1-1329/2023. Ознакомление назначено на 20.10.2023 в 13:00.

Частью 1 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ установлено, что антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной 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 закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ 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.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кемеровского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> на действия организатора торгов — ГКУ «Фонд имущества

Кузбасса» при проведении электронного аукциона на право заключения договоров аренды в отношении земельного участка с кадастровым номером № 42:24:0401005:1562, расположенный по адресу: г. Кемерово, севернее здания №61 по ул. Ноябрьская (извещение № 23000038520000000013, лот №1) необоснованной.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течении трех месяцев со дня его принятия в суд или арбитражный суд.