

## РЕШЕНИЕ

по жалобе № 058/10/18.1-442/2022

«04» июля 2022 года

г. Пенза, ул. Урицкого, 127

Комиссия Пензенского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

- Д<...> – руководителя Пензенского УФАС России, председателя Комиссии;
- Ф<...> – начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии;
- В<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

при участии со стороны организатора торгов – Администрации Пензенского района Пензенской области представителя по доверенности П<...> (доверенность от 01.12.2021 б/н);

в отсутствие заявителя – С<...> (о времени и месте рассмотрения жалобы уведомлен надлежащим образом);

рассмотрев жалобу С<...> на действия организатора торгов - Администрации Пензенского района Пензенской области (ИНН 5818003160, ОГРН 1065805021677, ул. Нагорная, д. 6, с. Кондоль, Пензенский район, Пензенская область, 442400) при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 58:24:0341801:2710 (Лот № 1 извещение № 270522/0578549/01 от 27.05.2022 размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области 23.06.2022 поступила жалоба С<...> на действия организатора торгов - Администрации Пензенского района Пензенской области (ИНН 5818003160, ОГРН 1065805021677, ул. Нагорная, д. 6, с. Кондоль, Пензенский район, Пензенская область, 442400) при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 58:24:0341801:2710 (Лот № 1 извещение № 270522/0578549/01 от 27.05.2022 размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Из жалобы заявителя следует, что 27.05.2022 администрацией Пензенского района Пензенской области на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение № 270522/0578549/01 о проведении аукциона по продаже

земельного участка с кадастровым номером 58:24:0341801:2710 (Лот № 1). Организатором торгов в извещении указана начальная цена предмета аукциона – 954 000 руб. По мнению заявителя, организатором торгов начальная цена предмета аукциона завышена, по сравнению с аналогичными земельными участками.

Правовая позиция администрации Пензенского района Пензенской области изложена в письменном отзыве на жалобу от 20.06.2022 (вх. № 3162э).

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 27.06.2022 № 2016-3 назначено и проведено 04.07.2022 в 11 часов 00 минут.

На рассмотрение жалобы 04.07.2022 С<...> не явился, о времени и месте рассмотрения жалобы уведомлен надлежащим образом.

На заседании Комиссии представитель администрации Пензенского района Пензенской области с доводами жалобы не согласился, пояснил, что начальная цена предмета аукциона указана в соответствии с отчетом об определении рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 58:24:0341801:2710.

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.

В ходе заседания Комиссией Управления установлено, что жалоба С<...> подана в пределах срока, установленного в части 4 статьи 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 N 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](http://www.torgi.gov.ru).

Как следует из представленных документов, администрацией Пензенского района Пензенской области вынесено постановление от 23.05.2022 № 674 «О проведении аукциона по продаже земельных участков».

27.05.2022 администрацией Пензенского района Пензенской области в сети «Интернет» на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение № 270522/0578549/01 о проведении открытого аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 58:24:0341801:2710.

Дата и время начала приема заявок: 27.05.2022 14:00

Дата и время окончания приема заявок: 27.06.2022 17:00

Дата и время проведения аукциона: 30.06.2022 09:00

Лот № 1:

Кадастровый номер: 58:24:0341801:2710

Категория земель: земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: ведение огородничества

Местоположение: Пензенская обл., Пензенский р-н, Мичуринский п.

Площадь: 1500 кв.м.

Начальная цена: 954 000 руб.

В соответствии с протоколом от 29.06.2022 б/н заявки на участие в торгах не поступили, аукцион признан несостоявшимся.

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).

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — Закон об оценочной деятельности) под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

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 «Центр экономического содействия» на основании муниципального контракта от 14.03.2022 № 0855300003922000040, заключенного с администрацией Пензенского района Пензенской области, подготовлен отчет от 07.04.2022 № 1486/22 об определении рыночной стоимости объекта оценки - земельный участок с кадастровым номером 58:24:0341801:2710.

Из вышеуказанного отчета следует, что рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 58:24:0341801:2710 составляет 954 000 руб.

Комиссией установлено, что в извещении о проведении аукциона организатором торгов указана начальная цена предмета аукциона в размере 954 000 руб., что соответствует отчету об определении рыночной стоимости земельного участка.

При указанных обстоятельствах, основываясь на материалах дела и имеющихся доказательствах, Комиссия единогласно пришла к выводу об отсутствии в рассматриваемых действиях организатора торгов –

администрации Пензенского района Пензенской области 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 С<...> на действия организатора торгов - Администрации Пензенского района Пензенской области (ИНН 5818003160, ОГРН 1065805021677, ул. Нагорная, д. 6, с. Кондоль, Пензенский район, Пензенская область, 442400) при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 58:24:0341801:2710 (Лот № 1 извещение № 270522/0578549/01 от 27.05.2022 размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) необоснованной.

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