

# УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

## ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

### РЕШЕНИЕ

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области

по делу №02-08-99-2017

Резолютивная часть решения оглашена 18 декабря 2017 года.

Решение в полном объеме изготовлено 20 декабря 2017 года.  
г.Курск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов в составе:

– руководитель Курского УФАС России, председатель Комиссии,

- начальник отдела контроля органов власти, антимонопольного контроля и рекламы Курского УФАС России, член Комиссии;

- специалист-эксперт отдела контроля органов власти, антимонопольного контроля и рекламы Курского УФАС России, член Комиссии,

рассмотрев дело №02-08-99-2017 по признакам нарушения администрацией г.Железногорска Курской области Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», в присутствии представителя администрации г.Железногорска Курской области (по доверенности) – Е.И.М., в отсутствие представителя заявителя - ООО «Стройпартнер» надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения дела,

#### УСТАНОВИЛА:

В Курское УФАС России 07.12.2017г. поступила жалоба ООО «Стройпартнер» на действия организатора торгов — администрации г.Железногорска Железногорского района Курской области при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:30:000013:98, площадью 262649 кв.м., с местоположением: Курская область, г.Железногорск, в районе автодороги Железногорск - Дмитровск и улицы Маршала Жукова, с разрешенным использованием: для комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства (торги №251017/0145811/01 лот №1), противоречащие, по мнению подателя жалобы, требованиям Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», нормам земельного законодательства РФ и ограничивающие его право на участие в торгах вследствие неразмещения в извещении

о проведении торгов существенной, предусмотренной законом информации и определения начальной цены предмета аукциона на основании отчета об оценке №195 от 31.03.2016г., срок действия которого на дату проведения аукциона истек.

В процессе рассмотрения поступившей жалобы было установлено следующее.

25.10.2017г. на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru/>, администрацией г.Железнодорожска Железнодорожского района Курской области было размещено извещение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:30:000013:98, площадью 262649 кв.м., с местоположением: Курская область, г.Железнодорожск, в районе автодороги Железнодорожск - Дмитровск и улицы Маршала Жукова, с разрешенным использованием: для комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства (торги №251017/0145811/01 лот №1).

Согласно информации, опубликованной на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru/>, дата и время начала приема заявок – 30.10.2017г. 09 час. 00 мин., дата и время окончания приема заявок – 30.11.2017г. 17 час. 00 мин., дата проведения аукциона – 15.12.2017г. в 14 час. 30 мин.

Согласно протокола №16 рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории от 04.12.2017г. в установленные извещение о проведении торгов №251017/0145811/01 сроки не было подано ни одной заявки на участие в аукционе, в связи с чем на основании п.14 ст.39.12 Земельного кодекса РФ аукцион был признан несостоявшимся.

В ходе рассмотрения дела представитель администрации г.Железнодорожска Курской области пояснил, что предметом торгов №251017/0145811/01 являлось право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:30:000013:98 с разрешенным использованием: для комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства. Согласно п.4 ч. 21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства в извещении о проведении таких торгов не указывается информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения. На основании данной нормы закона в извещение о проведении торгов №251017/0145811/01 организатором торгов не была включена указанная информация. Начальная цена предмета аукциона №251017/0145811/01 была установлена согласно п.15 ст.39.11 Земельного кодекса РФ в размере первого арендного платежа, определенного по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» на основании отчета независимого оценщика, составленного по состоянию на дату 31.03.2016г. и его справки от 27.09.2017г. об актуальности отчета.

Выслушав объяснения ответчика, проанализировав материалы дела, Комиссия Курского УФАС России приходит к следующему.

На основании Постановления администрации г.Железнодорожска №2614 от 20.10.2017г.

администрацией г.Железногорска Железногорского района Курской области на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru/> было размещено извещение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:30:000013:98, с разрешенным использованием: для комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства (торги №251017/0145811/01 лот №1).

В соответствии с п.4 ч.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности должно содержать, помимо прочего, информацию о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Согласно извещения о проведении торгов №251017/0145811/01 и аукционной документации, предметом данного аукциона является земельный участок с кадастровым номером 46:30:000013:98, с разрешенным использованием: для комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства, в связи с чем указанные в п.4 ч.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ общие требования к содержанию извещения о проведении торгов относительно информации о технологическом присоединении на данный аукцион не распространяются, так как вид разрешенного использования данного земельного участка подразумевает применение исключений из общих правил, обозначенных указанной нормой закона.

В этой связи, действия организатора торгов - администрации г.Железногорска Железногорского района Курской области по опубликованию извещения о проведении торгов №251017/0145811/01 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:30:000013:98, с разрешенным использованием: для комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства, не содержащего информации о технологическом присоединении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, осуществлены в соответствии с нормами действующего законодательства РФ и не могли привести к созданию необоснованных препятствий хозяйствующим субъектам к участию в торгах и, соответственно, к ограничению конкуренции.

На основании изложенного, в действиях организатора торгов - администрации г.Железногорска Железногорского района Курской области при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:30:000013:98, площадью 262649 кв.м., с местоположением: Курская область, г.Железногорск, в районе автодороги Железногорск - Дмитровск и улицы Маршала Жукова, с разрешенным использованием: для комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства (торги №251017/0145811/01 лот №1), отсутствуют признаки нарушения ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Как следует из пояснений ответчика, документов, имеющихся в материалах дела, начальная цена предмета аукциона №251017/0145811/01 была установлена организатором торгов согласно п.15 ст.39.11 Земельного кодекса РФ в размере первого арендного платежа, определенного по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» на основании отчета независимого оценщика, составленного по состоянию на дату 31.03.2016г. и его справки от 27.09.2017г. об актуальности отчета.

В соответствии с ч.15 ст.39.11 Земельного кодекса РФ в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории начальной ценой предмета аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка является размер первого арендного платежа, определенный по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным [законом](#) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно ст.2 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» настоящий Федеральный закон определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей.

В соответствии со ст.23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», антимонопольный орган осуществляет деятельность в пределах своих полномочий.

Пунктом 1 статьи 23 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что антимонопольный орган возбуждает и рассматривает дела о нарушениях антимонопольного законодательства.

В соответствии со ст.3 ФЗ №135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольное законодательство состоит из федеральных законов, регулирующих отношения, связанные с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции.

Таким образом, порядок формирования арендной платы за пользование земельным участком путем проведения оценки размера первого арендного платежа, срок действия такого отчета об оценке закреплен ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», который не подлежит антимонопольному регулированию и, соответственно, рассмотрение жалоб на нарушение данного порядка, сроков его реализации и периода действия их итогового результата – отчета об оценке, не входит в компетенцию антимонопольных органов.

В связи с тем, что обжалуемые действия по определению начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:30:000013:98 осуществляются в соответствии с положениями Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», контроль за применением которого не входит в компетенцию антимонопольного органа, у Курского УФАС России отсутствуют правовые основания для рассмотрения доводов жалобы ООО «Стройпартнер» в части обоснованности применения организатором торгов отчета об оценке №195 от 31.03.2016г. при определении начальной ценой предмета аукциона №251017/0145811/01 и срока его действия.

В этой связи, оценка доводов жалобы в указанной части Комиссией Курского УФАС России не производится.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 17, статьей 18.1, частью 1 статьи 23, статьи 41, статьи 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Стройпартнер» необоснованной.
2. Производство по делу №02-08-99-2017 прекратить.

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии