

Администрация Миасского городского округа
пр. Автозаводцев, 55, г. Миасс, Челябинская область, 456300

Заявитель:

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 074/10/18.1-2592/2019

20 декабря 2019 года г. Челябинск, ул. Ленина, 59

Комиссия Челябинского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции; Комиссия), в составе:

Председателя <...> - заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии:
Членов Комиссии: <...> - начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
<...> - ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

при рассмотрении жалобы физического лица (далее – Заявитель) на неправомерные действия Администрации Миасского городского округа Челябинской области (далее – Администрация) при организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, площадью 792 кв. м, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Миасс, ул. Шишкина, 36 (далее – Земельный участок), извещение № 261119/0221090/01 (далее – Аукцион, торги),

в присутствии:

- <...>, являющейся представителем Организатора торгов,

Заявитель не явился, о дате, времени заседания Комиссии, месте рассмотрения жалобы надлежащим образом извещен,

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Администрации, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения Аукциона.

В качестве доводов Заявитель в жалобе указал следующее.

1. В соответствии с извещением о проведении Аукциона срок аренды земельного участка, предоставляемого для индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС), составляет три года.

Как отмечает Заявитель, в соответствии с пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.

По мнению Заявителя, из пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ напрямую следует, что исключением из данного правила являются проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 39.18 ЗК РФ.

При этом, отмечает Заявитель, указанная норма предусматривает, что в случае проведения аукциона в целях ИЖС, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, срок аренды земельного участка определяется в пределах минимального срока и (или) максимального срока аренды земельного участка в соответствии с пунктом 8 статьи 39.8 ЗК РФ, подпунктом 3 которого предусмотрено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается сроком на двадцать лет.

Заявитель считает, что в случае проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для осуществления ИЖС, срок действия таких договоров должен определяться подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ.

Таким образом, по мнению Заявителя, установление Администрацией в Аукционной документации срока аренды земельного участка три года не соответствует порядку, предусмотренному подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ.

1. По мнению Заявителя, начальный размер арендной платы Организатором торгов завышен, относительно прав аренды аналогичных земельных участков, в отношении которых Администрацией проводятся торги.

Администрацией представлены письменные пояснения (исх. № 5802/16 от 17.12.2019) и на заседании Комиссии указано следующее.

При указании срока аренды земельного участка в Аукционной документации допущена ошибка, вследствие чего срок аренды не соответствует порядку, предусмотренному подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ.

Рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы за земельный участок, являющийся предметом Аукциона, определена в соответствии с Отчетом оценки № 03-496/2019 от 22.10.2019, произведенной ООО «Центр независимой оценки «Перспектива» (ИНН 7404056072, ОГРН 1107404003332), на основании муниципального контракта № 496 от 21.10.2019, заключенного между Администрацией и данным обществом.

По мнению Администрации, оценка произведена в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО 1,2,3,7), утвержденными Приказами

Минэкономразвития РФ № 297-299 от 20.05.2015 и от 25.09.2014 № 611 и «Сводом стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015).

В этой связи, по мнению Администрации, стоимость арендной платы определена в соответствии с законодательством.

Изучив представленные материалы и заслушав пояснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с требованиями пункта 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

Аукционная документация утверждена постановлением Администрации от 26.11.2019 № 6033.

Извещение о проведении Аукциона в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте www.forgi.gov.ru и на официальном сайте Администрации опубликовано 26.11.2019.

Дата окончания приема заявок – 10.01.2020. 15-45.

Дата проведения аукциона – 14.01.2020.

Начальный размер ежегодной арендной платы за земельный участок – 76 000 руб.

Как следует из пояснений Администрации, по состоянию на дату рассмотрения Комиссией настоящей жалобы договор по результатам проведения торгов не заключен.

1. Порядок организации и проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Подпунктом 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

Пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ предусмотрено, что в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.

Указанная норма предусматривает, что в случае проведения аукциона в целях индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, срок аренды земельного участка определяется в пределах минимального срока и (или) максимального срока аренды земельного участка в соответствии с пунктом 8 статьи 39.8 ЗК РФ.

Подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса предусмотрено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок двадцать лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства.

Таким образом, действия Администрации по утверждению Аукционной документации, содержащей срок аренды земельного участка три года, не соответствует порядку, предусмотренному подпунктом 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ и подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ, и данный довод жалобы Заявителя является обоснованным.

1. В соответствии с пунктом 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», 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 пунктом 15 статьи 39.11 ЗК РФ.

Оценка размера ежегодной арендной платы за земельный участок, являющийся предметом Аукциона, определена Отчетом оценки № 03-496/2019 от 22.10.2019, произведенной независимым оценщиком, в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Вопросы, связанные с оспариванием стоимости оценки земельных участков не относятся к компетенции антимонопольного органа, поскольку не связаны с защитой конкуренции.

Таким образом, установление стоимости арендной платы земельного участка, являющегося предметом Аукциона, соответствует порядку, предусмотренному пунктом 14 статьи 39.11 ЗК РФ, довод жалобы Заявителя в указанной части является необоснованным.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу физического лица обоснованной.
2. Признать действия Администрации Миасского городского округа (ИНН 7415031922, ОГРН 1027400874016) при организации и проведении Аукциона нарушением порядка, предусмотренного подпунктом 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ и подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ.
3. Администрации Миасского городского округа выдать предписание в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.
4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

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

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>

<...>

8 (351)265-93-79