

РЕШЕНИЕ

Комиссии по контролю в сфере проведения торгов

по делу № 012/10/18.1-85/2022

27 января 2022 года
Ола

г. Йошкар-

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл по контролю в сфере проведения торгов (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии – <...> – заместителя руководителя – начальника отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

членов Комиссии:

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

при участии:

Заявителя – <...>,

представителя Заказчика – КУМИ администрации Медведевского муниципального района <...> по доверенности от 21.10.2021,

рассмотрев жалобу <...> в отношении Организатора торгов, КУМИ администрации Медведевского муниципального района, при проведении открытого аукциона по продаже земельных участков (извещение № 141221/0122599/01 от 14.12.2021),

УСТАНОВИЛА:

Заказчиком проводятся торги по продаже земельных участков с кадастровыми номерами 12:04:0000000:8779 и 12:04:0000000:8780.

Предметом аукциона по лоту № 1 является земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 12:04:0000000:8779, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства, площадью 824 кв. м., расположенный по адресу: Республика Марий Эл, Медведевский район, Кундышское сельское

поселение, п. Кундыш.

Начальная цена земельного участка – 270 000 (Двести семьдесят тысяч) руб. 00 коп., без. НДС;

Предметом аукциона по лоту № 2 является земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 12:04:0000000:8780, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства, площадью 825 кв. м., расположенный по адресу: Республика Марий Эл, Медведевский район, Кундышское сельское поселение, п. Кундыш.

Начальная цена земельного участка – 270 000 (Двести семьдесят тысяч) руб. 00 коп., без. НДС;

Из части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) следует, что 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.

Так, в установленные сроки <...> подана жалоба на действия Организатора торгов.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл приняло жалобу к рассмотрению.

По результатам изучения представленных в материалы дела документов, выслушав доводы жалобы и пояснения Заказчика, Комиссия приходит к следующим выводам.

1. Согласно доводу жалобы рыночная стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 12:04:0000000:8779 и 12:04:0000000:8780, выставленных Заказчиком на торги, завышена.

Извещение о проведении аукциона в силу пункта 5 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ) должно содержать в том числе сведения о начальной цене предмета

аукциона.

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.

Из отчетов об определении рыночной стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 12:04:0000000:8779 и 12:04:0000000:8780 № 12-11-21н от 29.11.2021 и № 13-11-21н от 29.11.2021 следует, что их стоимость равна 270 000 рублей каждый.

Такая же цена указана в извещении о проведении электронного аукциона.

Итоговая величина рыночной или **иной стоимости** объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, согласно статье 12 Закона 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.

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 течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Оснований не доверять результатам оценки у Комиссии Марийского УФАС России не имеется. Опроверяющих тому документов в материалы дела не представлено.

Дополнительно Комиссия отмечает, что согласно статье 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.

Таким образом, данный довод признается Комиссией необоснованным.

2. Согласно доводу Заявителя Заказчиком в извещении о проведении электронного аукциона для начальной цены намеренно не установлена кадастровая стоимость земельных участков, а взята стоимость, указанная в отчетах об оценке.

Вместе с тем, как уже было указано, 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.

В соответствии с частью 12 статьи 39.11 ЗК РФ начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным [законом](#) от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Следовательно, установление рыночной стоимости для начальной цены предмета аукциона является правом Заказчика. Довод Заявителя не находит своего подтверждения.

3. В соответствии с доводом жалобы указанные земельные участки не могут быть предметом аукциона по причине отсутствия информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения).

Так, в силу пункта 4 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Как отмечалось, разрешенное использование земельных участков с

кадастровыми номерами 12:04:0000000:8779 и 12:04:0000000:8780 – для индивидуального жилищного строительства.

Необходимо отметить, что из Письма Минэкономразвития России от 30.06.2015 № Д23и-3009 следует, что положение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в части требований об указании в извещении о проведении аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не обозначает необходимости наличия таких условий для подключения, но является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка.

Таким образом, заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Данный вывод также подтверждается судебной практикой, в частности Определением Конституционного суда Российской Федерации № 666-О от 26.04.2021, из которого следует, что нормы [статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации обеспечивают ознакомление при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с необходимыми сведениями о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, т.е. об условиях, определяющих потребительские качества данного участка, его экономические (стоимостные) характеристики.

Из извещения о проведении электронного аукциона следует, что согласно ответу АО «Медведевский водоканал» от 16.09.2021 № 55 в данном квартале отсутствуют сети водоснабжения и водоотведения, принадлежащие АО «Медведевский водоканал».

Согласно ответу ООО «Газпром газораспределение Йошкар-Ола» № ТУ-3258 от 16.09.2021 выдача технических условий на подключение объектов капитального строительства на земельных участках с кадастровыми номерами 12:04:0000000:8779 и 12:04:0000000:8780 не представляется возможным. Для газоснабжения объектов требуется строительство межпоселкового газопровода высокого давления до п. Кундыш и разводящих газовых сетей низкого давления.

В данный момент газоснабжение объектов в п. Кундыш возможно осуществить только от индивидуальной, групповой газобаллонной или от групповой подземной установок сжиженного углеводородного газа.

Так, в извещении о проведении электронного аукциона по лотам № 1 и № 2 Заказчиком указана информация о невозможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) в настоящий момент. Таким образом, потенциальные участники перед подачей заявки осведомлены об условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения).

Следовательно, довод Заявителя является необоснованным.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> необоснованной.

Решение Комиссии Марийского УФАС России по контролю в сфере проведения торгов может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия (ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Председатель Комиссии

Члены Комиссии