

РЕШЕНИЕ № 346-Т/2017

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

28 августа 2017 года

г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя Комиссии:

Левит Н.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти,

Члены Комиссии:

Тимофеев О.И. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Сафронова О.А.- специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Оберемок А.А. - специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

в присутствии представителя Организатора торгов Управление имущественных отношений администрации МО город-курорт Анапа Ш.П.А. в присутствии Заявителя Д.В.В., рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении торгов по предоставлению в аренду земельного участка лот № 330 по адресу: Анапский район, хут. Курбацкий, ул. Войсковая, д. 1а (извещение № 270717/0152239/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по

Краснодарскому краю поступила жалоба Д.В.В., рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении торгов по предоставлению в аренду земельного участка лот № 330 по адресу: Анапский район, хут. Курбацкий, ул. Войсковая, д. 1а (извещение № 270717/0152239/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России по адресу: <http://www.krasnodar.fas.gov.ru>.

Рассмотрение жалобы назначено на 28.08.2017 в 11-00 часов по адресу: **г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.**

Заявитель указывает на то, что Организатор торгов провел указанные торги с существенными нарушениями действующего законодательства, в связи с чем, просит признать незаконными действия Заказчика, выдать предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает на доводы жалобы, считает доводы, изложенные в ней, несостоятельными и просит признать жалобу необоснованной, указывает, что выполнил все требования законодательства.

Комиссия Краснодарского УФАС России, выслушав представителей сторон, изучив представленные материалы, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

Согласно заявления Д.В.В. от 26 февраля 2016 года в соответствии с пунктом 4 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации администрацией муниципального образования город-курорт Анапа было издано постановление от 25 марта 2016 года №1024 об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории по адресу: Анапский район, хут. Курбацкий, ул. Войсковая, 1а.

Заявление от 25 апреля 2016 года Д.В.В. о предоставлении на праве аренды земельного участка, расположенного по адресу: хут. Курбацкий, ул. Войсковая, 1а не содержало просьбы о реализации указанного земельного участка посредством торгов, следовательно не требовало принятия решения о проведении аукциона органом местного самоуправления в течении двух месяцев с даты поступления указанного заявления.

В ответ на обращение от 25 апреля 2016 года заявитель был извещен о возможности реализации земельного участка, расположенного по адресу: хут. Курбацкий, ул. Войсковая, 1а посредством аукциона.

Однако, на момент подачи Д.В.В. заявления о предоставлении данного земельного участка органом местного самоуправления была инициирована процедура внесения изменений в правила землепользования и застройки, следовательно, реализация указанного участка посредством аукциона и заключение договора аренды в тот период времени могло повлечь за собой нарушение прав участника аукциона, либо, в последствии, арендатора земельного участка.

28.07.2017 года на сайте www.torgi.gov.ru Управлением имущественных отношений администрации МО город-курорт Анапа опубликовано извещение № 270717/0152239/01 о проведении торгов о предоставлении в аренду земельного участка лот № 330 по адресу: Анапский район, хут. Курбацкий, ул. Войсковая, д. 1а.

Согласно п. 9 Приложения № 2 к Приказу № 206 от 20.07.2017 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории МО г.к. Анапа»:

9) Лот № 330 - земельный участок общей площадью 785 кв.м, с кадастровым номером 23:37:0801006:224, категория земель - земли населенных пунктов, местоположение: Краснодарский край, Анапский район, хут. Курбацкий, ул. Войсковая, 1а. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Обременения: не имеется. Срок действия договора аренды - 10 лет. Сведения о правах: право собственности муниципального образования город-курорт Анапа. Согласно отчета ООО «Межрегиональный центр экспертиз и консалтинга «ЭКСКО» №17-6/22 от 28 июня 2017 года рыночная стоимость ежегодной арендной платы составляет 61 507 (шестьдесят одна тысяча пятьсот семь) рублей. Шаг аукциона - 3%, что составляет 1 845 (одна тысяча восемьсот сорок пять) рублей. Размер задатка составляет 100% от начального размера ежегодной арендной платы за земельный участок.

Также указаны предельные параметры разрешенного строительства, технические условия подключения к сети инженерно - технического обеспечения, в соответствии с требованием закона.

Заявитель указывает на то, что срок действия договора аренды - 10 лет является нарушением п.п. 3 п. 8 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ в соответствии с которой договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается:

3) 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.

Однако, в данном пункте идет речь о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства гражданину без проведения аукциона.

Аукцион с открытой формой предполагает участие в нем как граждан РФ, так и юридических лиц, установление срока действия договора аренды 20 лет будет ущемлять права юридических лиц, участвующих в аукционе.

Земельный участок по лоту № 330 по адресу: Анапский район, хут. Курбацкий, ул. Войсковая, д. 1а предоставлялся в аренду с аукциона.

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельного участка с основным видом разрешенного использования, в соответствии с которым предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, 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.

Согласно приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 февраля 2015 г. № 137/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений» установлен срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений для объекта площадью до 1 500 м.кв. (площадь земельного участка, расположенного по адресу: хут. Курбацкий, ул. Войсковая, 1а составляет 785 кв.м) 9 месяцев.

То есть согласно вышеуказанным законодательным нормам срок

аренды земельного участка, реализуемого посредством аукциона должен быть установлен в размере 18 мес. однако, в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса разрешение на строительство индивидуального жилого дома выдается на 10 лет, администрацией муниципального образования город-курорт Анапа было принято решение о реализации права аренды земельных участков посредством аукциона для индивидуального жилищного строительства на срок равный сроку действия разрешения на строительство.

Довод Заявителя о том, что отчет об оценке не содержится в составе документации признан Комиссией необоснованным, т.к. ст. 39.11 Земельного кодекса установлено: «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 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон "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.

По результатам аукциона по продаже земельного участка определяется цена такого земельного участка.

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 настоящей статьи».

По заявлению управления имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Анапа ООО «Межрегиональный центр экспертиз и консалтинга «ЭКСКО» был подготовлен отчет №17-6/22 от 28.06.2017 года об оценке услуги по предоставлению земельного участка на праве аренды на один год.

Согласно указанного отчета была установлена начальная стоимость права аренды на земельный участок с кадастровым номером 23:37:0801006:224, реализуемого посредством аукциона и составляет 61 507 рублей.

Начальная стоимость ежегодной арендной платы за земельные участки, реализуемые посредством торгов, определяется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», на основании отчетов об определении рыночной стоимости ежегодной арендной платы за земельные участки.

Оценочной деятельностью занимаются профессиональные оценщики, прошедшие соответствующие образовательные программы в области оценочной деятельности, и (или) имеющие диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков.

К деятельности профессиональных оценщиков в Российской Федерации предъявляют ряд требований, к числу которых относится и соответствие оценщика установленным квалификационным характеристикам. Оценщики в обязательном порядке страхуют свою профессиональную ответственность.

Согласно действующему законодательству, оценщики в своей деятельности являются независимыми, не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в его деятельность.

Согласно ст. 13 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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 в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Отчет об оценке не оспаривался.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Д.В.В. на действия Организатора торгов Управления имущественных отношений администрации МО город-курорт Анапа при проведении торгов по предоставлению в аренду земельного участка лот № 330 по адресу: Анапский район, хут. Курбацкий, ул. Войсковая, д. 1а (извещение № 270717/0152239/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru), необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии:

Н.В. Левит

Члены Комиссии:

О.И. Тимофеев

О.А. Сафронова

А.А. Оберемок

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