

Заявитель:

Сенюк М.И.

Организатор торгов:

Муниципальное казенное учреждение «Центр информационного и административно-хозяйственного обеспечения» муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области

Уполномоченный орган:

Администрация муниципального образования «Ломоносовский муниципальный район» Ленинградской области

РЕШЕНИЕ

Комиссии Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

№ 047/10/18.1-189/2023

07 февраля 2023 года
Петербург

г. Санкт-

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на основании Приказа от 06.02.2023 № 37/23 по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

в присутствии на заседании Комиссии представителей сторон по доверенностям:

от Организатора торгов – Муниципального казенного учреждения «Центр

информационного и административно-хозяйственного обеспечения» муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области (далее – Организатор торгов):

от Заявителя – Сенюк М.И. (далее – Заявитель):

в отсутствие представителя Уполномоченного органа – Администрации муниципального образования «Ломоносовский муниципальный район» Ленинградской области, извещенного о дате и месте заседания надлежащим образом,

рассмотрев в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Сенюк М.И. (вх. № 801/23 от 27.01.2023) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков: с кадастровым № 47:14:0307004:272, площадью 1705 кв.м., расположенного по адресу: Ломоносовский муниципальный район, Низинское сельское поселение, д. Марьино; с кадастровым № 47:14:0307004:270, площадью 1 244 кв.м., расположенного по адресу Ломоносовский муниципальный район, Низинское сельское поселение, д. Марьино (изв. № 22000197170000000003, лоты № 1, 2) (далее – Аукцион); при организации и проведении аукциона по продаже земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена: с кадастровым № 47:14:0307004:271, площадью 1006 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Низинское сельское поселение, д. Марьино; с кадастровым № 47:14:0307004:276, площадью 1044 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Низинское сельское поселение, д. Марьино; с кадастровым № 47:14:0307004:278, площадью 1200 кв.м, расположенного по адресу: Ленинградская область, р-н Ломоносовский муниципальный, с/п Низинское, д. Марьино, Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Низинское сельское поселение, д. Марьино; с кадастровым № 47:14:0307004:279, площадью 1200 кв.м, расположенного по адресу: Ленинградская область, р-н Ломоносовский муниципальный, с/п Низинское, д. Марьино, Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Низинское сельское поселение, д. Марьино (изв. № 22000197170000000004, лоты № 1-4),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Заявителя (в х. № 801/23 от 27.01.2023) на действия Организатора торгов при организации и проведении Аукционов.

Заседание проводилось посредством системы видеоконференцсвязи во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением коронавирусной инфекции».

Уведомлением от 31.01.2023 № АВ/649/23 Ленинградским УФАС России жалоба Заявителя принята к рассмотрению.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Проанализировав представленные к моменту заседания Комиссии документы и информацию, ознакомившись с доводами жалобы Заявителя, письменным отзывом Организатора торгов по доводам жалобы, выслушав правовую позицию представителей сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

29.12.2022 на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» опубликованы извещения № 22000197170000000003, лоты № 1, 2, № 22000197170000000004, лоты № 1-4 (далее – Извещения) о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, аукционов по продаже земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

1. В доводах жалобы Заявитель указывает, что публикация Извещений осуществлена Организатором торгов с нарушением действующего законодательства, а именно Извещения не были размещены на официальном сайте Уполномоченного органа www.lomonosovlo.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт).

В соответствии с п. 20 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс) 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.

Организатор торгов в своем возражении на жалобу Заявителя указал, что Организатором торгов было обеспечено опубликование Извещений, в том числе на официальном сайте.

Комиссией установлено, что Извещения от 29.12.2022 размещены на официальном сайте по следующим ссылкам:

- <https://lomonosovlo.ru/about/obyavleniya/2303/>;

- <https://lomonosovlo.ru/about/obyavleniya/2313/>).

Вместе с тем, на заседании Комиссии, Заявитель пояснил, что указанные объявления появились на сайте после проведения аукционов по Извещениям, подтверждая сказанное приложением к своей жалобе скриншота от 12.01.2023 с официального сайта.

Изучив представленные доказательства, Комиссия отмечает, что представленный Заявителем скриншот страницы официального сайта не является надлежащим

доказательством, поскольку не представляется возможным определить нарушение Организатором торгов требований, установленных действующим законодательством РФ.

При этом, в соответствии со статьями 102, 103 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, утвержденных ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1, нотариус осуществляет процедуру обеспечения доказательств.

Основанием необходимости совершения нотариальных действий является снижение вероятности представления недостоверных или незаконных доказательств. В свою очередь Заявителем не представлены заверенные в установленном законодательством порядке доказательства.

Вместе с тем ввиду ограниченности сроков на рассмотрение жалобы (максимальное количество рабочих дней для рассмотрения жалобы в соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции составляет 14 дней) Комиссия лишена возможности направления соответствующих запросов в организации, специализирующихся на проверке приложенных к жалобе скриншотов.

Также ст. 18.1 Закона о защите конкуренции не предусматривает возможности привлечения Комиссией экспертов, специалистов для участия в рассмотрении жалобы с целью проведения экспертиз.

На основании изложенного, а также учитывая тот факт, что Заявитель надлежащих материалов и сведений в обоснование довода в составе жалобы не предоставил, Комиссия приходит к выводу, что довод жалобы Заявителя не нашел своего подтверждения.

Таким образом, Комиссия не находит оснований признания Организатора торгов нарушившим требования, установленные действующим законодательством Российской Федерации к порядку опубликования извещения о проведении торгов.

2. В доводах своей жалобы Заявитель также указывает, что начальная цена предмета Аукциона (размер ежегодной арендной платы) многократно завышена, по лоту № 1 Аукциона начальная цена (размер ежегодной арендной платы) составляет 312 833,00 руб., по лоту № 2 Аукциона начальная цена (размер ежегодной арендной платы) составляет 428 762,00 руб.

Комиссией установлено, что Аукцион проводился в соответствии со ст. 39.11-39.13 Земельного кодекса.

В силу пп. 5 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о начальной цене предмета аукциона.

Согласно п. 14 ст. 39.11 Земельного кодекса 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.

В соответствии со ст. 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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 определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их передачи в аренду.

Таким образом, проведение Организатором торгов оценки предмета Аукциона является обязательным.

Организатором торгов в материалы дела представлены отчет № 453 об оценке рыночной стоимости арендной платы земельного участка от 28.11.2022, составленный ООО «ПроКа», по лоту № 1 Аукциона; отчет № 453 об оценке рыночной стоимости арендной платы земельного участка от 28.11.2022, составленный ООО «ПроКа», по лоту № 2 Аукциона (далее – Отчеты).

Комиссией установлено, что, согласно Отчетам, по лоту № 1 Аукциона начальная цена (размер ежегодной арендной платы) составляет 312 833,00 руб., по лоту № 2 Аукциона начальная цена (размер ежегодной арендной платы) составляет 428 762,00 руб.

Таким образом, в извещении № 22000197170000000003, лоты № 1, 2 о проведении Аукциона Организатором торгов указана начальная цена (размер ежегодной арендной платы) предметов Аукциона в размере 312 833,00 руб. и 428 762,00 руб., что соответствует начальной цене (размер ежегодной арендной платы), определенной в Отчетах.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу, что указанный довод Заявителя является необоснованным.

В ходе заседания Комиссии Заявитель сообщил, что нарушения действующего законодательства Организатором торгов при организации Аукциона не позволили Заявителю принять участие в Аукционе.

Организатор торгов сообщил, что победителем Аукциона по лоту № 2 является супруг Заявителя. В соответствии с протоколом № 2 о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту № 2 извещения о проведении торгов № 22000197170000000003 победителем признан Сенюк Александр Петрович. Во время проведения Аукциона по лоту № 2 Сенюк Александр Петрович активно участвовал в торгах до 125 шага, предложив наибольшую цену в размере 1 928 762,00 руб. (начальная цена – 428 762,00 руб.).

Изучив материалы дела, выслушав представителей сторон, Комиссия приходит к выводу, что в рассматриваемых действиях Организатора торгов не усматривается нарушения порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите

конкуренции,

РЕШИЛА:

Признать жалобу Сенюк М.И. (вх. № 801/23 от 27.01.2023) на действия организатора торгов – Муниципального казенного учреждения «Центр информационного и административно-хозяйственного обеспечения» муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области – при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков: с кадастровым № 47:14:0307004:272, площадью 1705 кв.м., расположенного по адресу: Ломоносовский муниципальный район, Низинское сельское поселение, д. Марьино; с кадастровым № 47:14:0307004:270, площадью 1 244 кв.м., расположенного по адресу Ломоносовский муниципальный район, Низинское сельское поселение, д. Марьино (изв. № 22000197170000000003, лоты № 1, 2); при организации и проведении аукциона по продаже земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена: с кадастровым № 47:14:0307004:271, площадью 1006 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Низинское сельское поселение, д. Марьино; с кадастровым № 47:14:0307004:276, площадью 1044 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Низинское сельское поселение, д. Марьино; с кадастровым № 47:14:0307004:278, площадью 1200 кв.м, расположенного по адресу: Ленинградская область, р-н Ломоносовский муниципальный, с/п Низинское, д. Марьино, Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Низинское сельское поселение, д. Марьино; с кадастровым № 47:14:0307004:279, площадью 1200 кв.м, расположенного по адресу: Ленинградская область, р-н Ломоносовский муниципальный, с/п Низинское, д. Марьино, Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Низинское сельское поселение, д. Марьино (изв. № 22000197170000000004, лоты № 1-4) – **необоснованной.**

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.