



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ**

**Федеральной антимонопольной службы  
по Ярославской области**

Свободы ул., д. 46, г. Ярославль, 150999  
тел. (4852) 72-95-20, факс (4852) 32-93-71  
e-mail: to76@fas.gov.ru

27.01.2015 № 563/06-07

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Организатор торгов -**  
Управление земельных ресурсов  
мэрии города Ярославля  
150000, г. Ярославль,  
ул. Нахимсона, д. 8.

**Заявитель -**  
Трифонов Я.В.  
jasjatrif@gmail.com

**Решение по результатам рассмотрения жалобы  
на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров  
№ 06-07/05-15**

23 января 2015 года

г. Ярославль

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

председатель Комиссии – заместитель руководителя управления Паутов И.Г.,  
члены Комиссии – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Гаврилов С.В., специалист 2 разряда отдела контроля органов власти Коженков Е.В.,

с участием:

- представителя организатора торгов — Управления земельных ресурсов мэрии г. Ярославля – Гусарова О.Е., начальника юридического отдела (по доверенности),

- заявитель Трифонов Я.В. На заседание Комиссии не явился, явку своего представителя не обеспечил, о месте и времени рассмотрения жалобы уведомлен надлежащим образом,

рассмотрев жалобу Трифонова Я.В. на действия организатора торгов — Управления земельных ресурсов мэрии г. Ярославля (далее — Управление), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

**у с т а н о в и л а:**

00578

в Ярославское УФАС России поступила жалоба Трифонова Я.В. на действия организатора торгов - Управления земельных ресурсов мэрии г. Ярославля - при проведении аукциона по продаже земельного участка для строительства крытой автостоянки на 750 машино-мест (2 этажа) с инженерными коммуникациями по адресу: ул. Магистральная, напротив дома № 30 в Кировском районе города Ярославля (далее - Аукцион).

Обжалуемые действия — нарушение порядка определения рыночной стоимости земельного участка; недостоверная информация, содержащаяся в проекте договора купли-продажи, в части описания пригодности данного земельного участка к использованию.

Представитель организатора торгов считает, что каких-либо нарушений действующего законодательства при проведении Аукциона допущено не было, представил извещение о проведении Аукциона, протоколы составленные в ходе Аукциона, выписку из отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка.

Принимая решение Комиссия, исходит из следующего:

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.**

Согласно протоколу № 1912 от 20.01.2015 года Аукцион был признан несостоявшимся, **так как для участия в аукционе не подано ни одной заявки.**

Таким образом, Трифонов Я.В. заявку на участие в Аукционе не подавал, жалоба не содержит сведений о нарушении Организатором торгов порядка размещения информации о проведении торгов (либо порядка подачи заявок на участие в торгах), следовательно Трифонов Я.В. не является в рассматриваемой ситуации надлежащим лицом для обжалования данных торгов.

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, предусматривающим, что 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, Комиссией (относительно доводов жалобы Заявителя) установлено следующее.

В газете «Городские новости» (№ 99 (1743) от 06.12.2014 года) опубликовано извещение о проведении Аукциона, согласно которому предметом аукциона является земельный участок для строительства крытой автостоянки на 750 машино-мест (2 этажа) с инженерными коммуникациями. Начальная цена 6 908 000 рублей. Ограничения использования земельного участка отсутствуют. Земельный участок находится в непосредственной близости от магистральной улицы районного значения (ул. Магистральная). **Требуется строительство подъездной дороги.**

1. Пунктом «в» части 2 Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» установлено, что до разграничения государственной собственности на землю орган местного самоуправления или исполнительный орган государственной власти, уполномоченные на предоставление соответствующих земельных участков:

- определяют **на основании отчета независимого оценщика**, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, **начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы**, величину их повышения ("шаг аукциона") при проведении торгов в форме аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, а также размер задатка и средства массовой информации, в которых подлежит опубликованию извещение о проведении торгов;

- заключают договоры купли-продажи или аренды земельного участка.

Согласно выписке из отчета № 14957/14/23-ОЗ об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 76:23:030308:145, выполненной ЗАО «Ярославский центр недвижимости», рыночная стоимость указанного земельного участка составила 6 908 000 рублей.

Учитывая вышеизложенное, начальная цена земельного участка, указанная в извещении о проведении Аукциона, соответствует результатам отчета независимого оценщика и, следовательно, не противоречит действующему законодательству.

В соответствии с пунктом 1 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации **рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.** В случаях определения рыночной стоимости земельного участка **кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости** (пункт 3).

Таким образом, при наличии оценки **рыночной стоимости** земельного участка, определенной в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", результаты определения **кадастровой стоимости** могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (статья 24.18 указанного закона).

2. Требования к извещению о проведении торгов определены в пункте 8 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 № 808. В извещении о проведении Аукциона присутствует указание на необходимость **строительства подъездной дороги**.

Таким образом, организатор торгов исполнил обязанность по доведению до потенциальных участников Аукциона полного объема сведений о земельном участке, являвшемся предметом торгов.

На основании вышеизложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

**р е ш и л а :**

1. Признать жалобу Трифонова Я.В. на действия организатора торгов — Управление земельных ресурсов мэрии г. Ярославля — необоснованной.
2. Снять ограничения на проведение торгов, наложенные письмом Ярославского УФАС России от 20.01.2015 № 321/06-07.

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

Председатель Комиссии



И.Г. Пауров

Члены Комиссии

С.В. Гаврилов

Е.В. Коженков