



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ ПО ЖАЛОБЕ № 131/18.1-2015

19.10.2015

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии (Приказ Свердловского УФАС России от 12.01.2015 № 2) в составе:

председатель Комиссии <.....>;
члены Комиссии: <.....>;
<.....>;

при участии в качестве:

организатора торгов – Управление по регулированию имущественных и земельных отношений Талицкого городского округа (далее – **УРИЗО Талицкого ГО**): <.....> (доверенность от 16.10.2015), <.....> (доверенность от 16.10.2015);

заявителя жалобы – глава Крестьянского хозяйства <.....>. Явка не обеспечена;
слушателя – <.....>.

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – **Закон о защите конкуренции**) жалобу главы Крестьянского хозяйства <.....> (вх. № 01-21631 от 14.10.2015) на действия (бездействие) организатора торгов в лице УРИЗО Талицкого ГО, совершенные при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества, находящегося в муниципальной собственности Талицкого городского округа (лот № 6): земельного участка, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Талица, ул. 70 лет Октября, 44 (кадастровый номер 66:28:2901021:96),

УСТАНОВИЛА:

О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов и заявитель уведомлены посредством электронной почты (исх. № 13635 от 15.10.2015), в том числе публично, путём размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru/>).

Рассмотрение жалобы назначено на 19.10.2015, когда и была оглашена резолютивная часть решения.

В своей жалобе (вх. № 01-21631 от 14.10.2015) заявитель считает, что организатор торгов, в лице УРИЗО Талицкого ГО, необоснованно завысил размер арендной платы, за пользование земельным участком, расположенным по адресу: Свердловская область, г. Талица, ул. 70 лет Октября, 44 (кадастровый номер 66:28:2901021:96).

Представители организатора торгов на рассмотрении жалобы сообщили, что размер арендной платы за пользование вышеуказанным земельным участком определён на основании Отчёта об оценке от 04.06.2015 № 079/06, проведённого ООО «Аксерли».

Данный отчёт, согласно экспертному заключению Некоммерческого партнёрства содействия профессиональной деятельности оценщиков «Империя оценки» от 18.06.2015 № 089-06/06-15, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в т.ч. требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

На основании изложенного, УРИЗО Талицкого ГО считает жалобу главы Крестьянского хозяйства <.....> необоснованной.

Рассмотрев имеющиеся материалы, заслушав доводы лиц участвующих в деле, Комиссия Свердловского УФАС России установила:

Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом (п. 2 ст. 11 ГК РФ).

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – **Закон о защите конкуренции**) антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

При этом случаи, когда договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путём проведения торгов, согласно п. 3 ст. 447 ГК РФ, устанавливаются законом.

В соответствии с ч. 2 ст. 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.

Лица, не подавшие заявки на торги, в жалобе должны указать на обстоятельства, свидетельствующие о нарушении установленного порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Указанное правило свидетельствует о том, что законодатель предоставил возможность защиты своих прав и законных интересов в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции только заинтересованным лицам, а не любым лицам, выявившим нарушение в порядке организации, проведения торгов. Такое четкое определение круга лиц, являющихся заинтересованными лицами в административном обжаловании, отличает его от судебного обжалования торгов.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в проведении торгов и в участии в них, подтвердивших свою заинтересованность подачей заявки или невозможностью подачи заявки ввиду пороков информационного обеспечения торгов или препятствовании в подаче заявки.

С 01.03.2015 подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регулируется ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (п. 19 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ), 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 (п. 20 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ).

Распоряжением УРИЗО Талицкого ГО от 23.07.2015 № 868-з принято решение о проведении аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных на территории Талицкого городского округа.

Извещение о проведении соответствующих аукционов (по лотам №№ 1-7) опубликовано 06.08.2015 на автоматизированной электронной площадке <http://torgi.gov.ru/> № 040815/0013980/01 (лот № 6).

Согласно извещению, рассматриваемый лот (№ 6) сформирован следующим образом:

Лот № 6 - продажа права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Свердловская область, Талицкий район, г. Талица, ул. 70 лет Октября, д. 44 (категория земель – земли населенных пунктов) площадью – 9649 кв.м., кадастровый номер 66:28:2901021:96, с разрешенным использованием – земельный участок, предназначенный для массового отдыха граждан;

Вид приобретаемого права – аренда, срок аренды – 3 года;

Начальная цена предмета торгов (начальный размер годовой арендной платы за земельный участок) 20 291 222-00 руб. (двадцать миллионов двести девяносто одна тысяча двести двадцать два рубля 00 коп.), установлена на основании Отчёта независимого оценщика от 10.06.2015 НДС не предусмотрено.

Размер задатка 4058244-40 руб. (четыре миллиона пятьдесят восемь тысяч двести сорок четыре рубля 40 копеек) - 20% от начального размера арендной платы за земельный участок.

Величина повышения начальной цены («шаг аукциона») - 608736,66 руб. (шестьсот восемь тысяч семьсот тридцать шесть рублей 71 копейка).

Обременения земельного участка отсутствуют.

Возможность подключения к сетям коммуникаций: электроснабжение – возможно от существующих сетей 0,4 кВ (при условии получения технических условий в ПАО «Облкоммунэнерго»), теплосети – нет, водоснабжение – нет, канализация – нет.

Организация подъезда к земельному участку, а также организация сетей коммуникаций осуществляется лицом, заключившим договор по результатам аукциона, самостоятельно в установленном порядке.

Согласно Протоколу приёма заявок на участие в аукционе от 04.09.2015 № 1, аукцион по лоту № 6 признан несостоявшимся в связи с отсутствием поданных заявок.

В соответствии с пп. 5 п. 21 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о начальной цене предмета аукциона.

Согласно п. 14 ст. 39.11 Земельного Кодекса 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 п. 15 настоящей статьи.

Статьёй 2 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) установлено, что настоящий Федеральный закон определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей.

Согласно ст. 5 Закона об оценочной деятельности к объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Статьёй 6 Закона об оценочной деятельности установлено, что Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством 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 приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду (ст. 8 Закона об оценочной деятельности).

В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа (ст. 9 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 в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством

Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность (ст. 13 Закона об оценочной деятельности).

Размер арендной платы за пользование земельным участком, расположенным по адресу: Свердловская область, Талицкий район, г. Талица, ул. 70 лет Октября, д. 44 (категория земель – земли населенных пунктов) площадью – 9649 кв.м., кадастровый номер 66:28:2901021:96, с разрешенным использованием – земельный участок, предназначенный для массового отдыха граждан, определён на основании отчёта об оценке от 04.06.2015 № 079/06 (проведённого ООО «Аксерли») и составляет 20 291 222 руб. в год.

Данный отчёт, согласно экспертному заключению Некоммерческого партнёрства содействия профессиональной деятельности оценщиков «Империя оценки» от 18.06.2015 № 089-06/06-15, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в т.ч. требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Таким образом, Комиссия антимонопольного органа приходит к выводу о том, что размер арендной платы за пользование рассматриваемым земельным участком установлен в соответствии с требованиями Земельного Кодекса РФ и Закона об оценочной деятельности.

В соответствии с ч. 20 ст. 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 вышеизложенного, руководствуясь ст. 23, ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Жалобу главы Крестьянского хозяйства <.....> признать необоснованной.

Председатель комиссии <.....>

Члены комиссии: <.....>

<.....>

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