

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 25615
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 05.07.2021

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

<...>;

<...>;

<...>;

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Комитета по конкурентной политике Московской области (далее – Организатор торгов) при организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:26:0160102:2051, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории Наро-Фоминского городского округа Московской области (далее – Земельный участок), извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 110521/6987935/01 (далее – Аукцион), при участии посредством видеоконференцсвязи Заявителя; представителя Организатора торгов и лица, осуществляющего организационно-технические функции – Государственного казенного учреждения Московской области «Региональный центр торгов» – <...> (доверенности от 16.12.2020 № 29-09-55/20 и от 12.01.2021 № 200; председателя комитета по управлению имуществом Администрации Наро-Фоминского городского округа Московской области (далее – Администрация) – <...>, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Порядок организации и проведения Аукциона установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Московское областное УФАС России в установленном порядке направило в адрес Заявителя и Организатора торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. При организации Аукциона был нарушен порядок определения начальной цены предмета Аукциона – Земельного участка. Указанное подтверждается Законом Московской области от 12.11.2020 № 221/2020-ОЗ

«Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2021 год» (далее – Закон № 221/2020-ОЗ), а также постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» (далее – Правила).

2. Организатором торгов необоснованно завышен размер задатка для участия в Аукционе.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил следующее:

1. Начальная цена Земельного участка определена в соответствии с требованиями пункта 14 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, а государственная кадастровая оценка утверждена в 2021 году.

2. Земельный кодекс Российской Федерации не устанавливает нижнюю и верхнюю границы размера задатка

Администрация поддержала позицию Организатора торгов.

Относительно довода жалобы Комиссия установила следующее.

1. Согласно пункту 14 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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 с частью 2 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с данным Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с указанным Федеральным законом сведений.

В соответствии с пунктом 22 Приказа Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной

форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» в записи кадастра недвижимости о земельном участке указывается, в том числе сведения о кадастровой стоимости земельного участка.

Таким образом, единственным официальным источником предоставления сведений по объектам недвижимости являются сведения, содержащиеся в ЕГРН.

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 24.03.2021 № 99/2021/383264182, являющейся приложением извещения о проведении Аукциона, дата присвоения кадастрового номера – 11.02.2021, кадастровая стоимость Земельного участка – 8 169 833 рублей.

Согласно извещению о проведении Аукциона начальная цена предмета Аукциона составляет 4 084 916, 50 рублей, что соответствует требованию пункта 14 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Относительно ссылки Заявителя на Правила и Закон № 221/2020-ОЗ Комиссия установила следующее.

В соответствии с пунктом 1 Правил они определяют способы расчета размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Российской Федерации и расположенные на территории Российской Федерации.

Согласно извещению о проведении Аукциона государственная собственность на Земельный участок не разграничена.

Таким образом, арендная плата за право пользования Земельным участком не может устанавливаться в соответствии с Правилами.

Согласно статье 1 Закона № 221/2020-ОЗ, предметом регулирования указанного закона является установление базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2021 год, в соответствии с Законом Московской области № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» (далее – Закон № 23/96-ОЗ).

Пунктом 1 статьи 14 Закона № 23/96-ОЗ установлено, что если иное не установлено законодательством Российской Федерации, определение арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной собственности, осуществляется в том числе в соответствии со следующим порядком – в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка арендная плата определяется по результатам аукциона или в размере начальной цены предмета аукциона при заключении договора с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником.

При этом из подпункта 3 пункта 1 статьи 14 Закона № 23/96-ОЗ следует, что арендная плата за пользование земельным участком с учетом базового размера арендной платы должен определяться в случаях предоставления земельного участка без торгов.

При определении начальной цены предмета Аукциона не могут быть применены требования Закона № 221/2020-ОЗ.

Довод Заявителя не обоснован.

2. В соответствии с частью 18 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»).

Размер задатка для участия в Аукционе составляет – 4 084 916, 50 рублей.

В соответствии с пунктом 2.5 извещения о проведении Аукциона установленный срок аренды составляет 13 лет 2 месяца. Следовательно, размер задатка не превышает размер ежегодной арендной платы, уплачиваемой победителем Аукциона за весь срок действия договора аренды Земельного участка.

Заявитель на норму закона, обязывающую Организатора торгов или Администрацию устанавливать размер задатка, отличный от указанного в извещении о проведении Аукциона, не сослался.

Довод Заявителя не обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> необоснованной.

Члены Комиссии:

<...>

<...>

<...>

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.