



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Курской области**

ул. Марата, 9, г. Курск, 305000
тел. (4712) 70-08-15, факс (4712) 70-87-02
e-mail: to46@fas.gov.ru

09.11.2023 № ОБ/3816/23

На № _____ от _____

Решение по делу №046/10/18.1-
538/2023

РЕШЕНИЕ

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по делу №046/10/18.1-538/2023

Резолютивная часть решения оглашена 07 ноября 2023 года.

Решение в полном объеме изготовлено 09 ноября 2023 года.

г. Курск

Состав Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов (далее – Комиссия):		председатель Комиссии,
		член Комиссии,
		член Комиссии,
Заявитель	Гражданка	
Ф.И.О. участвующих в заседании представителей заявителя	Отсутствует (надлежаще уведомлена о времени и месте рассмотрения дела, в том числе путем возможности дистанционного участия)	
Организатор аукциона	Комитет по управлению муниципальным имуществом города Курска (далее – КУМИ г.Курска)	



2023-3913

Ф.И.О. участвующих в заседании представителей организатора аукциона	
Оператор электронной торговой площадки	АО «Сбербанк-АСТ»
Форма торгов	Электронный аукцион, открытый по составу участников и по форме подачи предложений о цене предмета электронного аукциона
Предмет торгов	Право на заключение договора аренды земельного участка из категории земель населенных пунктов, разрешенное использование – «амбулаторно-поликлиническое обслуживание», площадью 1 250 кв.м., кадастровый номер 46:29:102352:1488, местоположение: Российская Федерация, Курская область, г. Курск, ул. 50 лет Октября - ул. Суворовская.
Информация о торгах размещена	30.08.2023 на сайте https://torgi.gov.ru торги №21000016220000000076 лот №1
Реквизиты решения о проведении торгов	Распоряжение Комитета по управлению муниципальным имуществом города Курска от 29.08.2023 №742
Реквизиты решения об отмене проведения торгов	Распоряжение Комитета по управлению муниципальным имуществом города Курска от 29.09.2023 №817
Начальная (максимальная) цена договора (НМЦ)	849 125 руб. 00 коп.
Дата начала подачи заявок	01.09.2023
Дата окончания подачи заявок	02.10.2023
Дата проведения торгов	05.10.2023
Доводы жалобы	Заявитель считает действия организатора аукциона по отмене проведения торгов незаконными и необоснованными.
Доводы организатора аукциона	С доводом, изложенным в жалобе гражданки <i>Ирина Владимировна</i> организатор электронного аукциона - КУМИ г.Курска не согласен по основаниям, изложенным в письменных пояснениях от 24.10.2023 (исх.№12910/07.01-14), 02.11.2023 (исх.№13438/07.01-14). Организатором аукциона допущена техническая ошибка в извещении торгов в части указания начального ежегодного размера арендной платы за земельный участок. Поскольку условие о размере арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка, аукцион не мог быть проведен и организатором торгов, с соблюдением сроков, установленных ЗК РФ, ГК РФ, аукционной документацией, принято Распоряжение №817 «Об отмене торгов...».

Рассмотрев довод жалобы заявителя, возражения организатора аукциона, сведения и документы, представленные в материалы дела, Комиссия установила следующее.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности установлен Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Согласно п.1 ст.39.13 ЗК РФ, аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион).

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляется в порядке предусмотренном ст. 39.11, ст. 39.12 ЗК РФ.

Как следует из содержания п.14 ст.39.11 ЗК 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.

Согласно п.16 ст.39.13 ЗК РФ по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

Как установлено п.19 ст.39.11 ЗК 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 (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии с п.21 ст.39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона, в числе прочего, должно содержать сведения о начальной цене предмета аукциона.

30.08.2023 КУМИ г.Курска на официальном сайте www.torgi.gov.ru опубликовано извещение о проведении аукциона №21000016220000000076 (лот №1), начальная цена предмета торгов установлена организатором торгов в размере 849 125 руб. 00 коп. Дата проведения аукциона указанная в извещении – 05.10.2023.

02.10.2023г. на официальном сайте www.torgi.gov.ru организатором торгов опубликована информация об отмене аукциона №21000016220000000076 (лот №1).

Решение об отмене проведения аукциона было принято распоряжением Комитета по управлению муниципальным имуществом города Курска от 29.09.2023 №817 «Об отмене электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

Как следует из письменных пояснений КУМИ г.Курска от 24.10.2023 (вх.№5268/23), 03.11.2023 (вх.№5401/23), в ходе проведения торгов должностными лицами организатора аукциона было установлено наличие технической ошибки в извещении торгов. А именно, организатором торгов была неверно указана информация о начальной цене предмета торгов.

Согласно извещению, начальная цена предмета торгов, указанная организатором торгов, составляла 849 125 руб. 00 коп. Как следует из пояснений организатора торгов и подтверждается сведениями и документами, представленными в материалы дела, размер ежегодной арендной платы определялся организатором торгов по результатам рыночной оценки. По информации «Отчета об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы»,

представленного оценщиком, годовая арендная плата составляет 894 125 руб. 00 коп.

Согласно п.12 ст.22 ЗК РФ, размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка. Кроме того, «шаг аукциона» определяется с учетом начальной цены предмета торгов. Неверное указание начальной цены предмета торгов (размера годовой арендной платы) препятствует проведению аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в установленном законом порядке.

В этой связи, организатором торгов было принято решение о необходимости отмены электронного аукциона. На основании ч.4 ст.448 ГК РФ, 29.09.2023 КУМИ г.Курска было принято Распоряжение №817 «Об отмене электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

Как установлено ч.4 ст.448 ГК РФ, если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса. В случае, если организатор открытых торгов отказался от их проведения с нарушением указанных сроков, он обязан возместить участникам понесенный ими реальный ущерб.

В соответствии с п.24 ст.39.11 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных п.8 ст.39.11 ЗК РФ. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. При этом пункт 24 ст.39.11 ЗК РФ, во взаимосвязи с п.8 данной статьи определяет порядок отказа от проведения аукциона именно в тех случаях, когда проведение аукциона невозможно в силу закона, то есть в тех случаях, когда земельный участок не может быть предметом аукциона. Однако ст.39.11 ЗК РФ не ограничивает организатора торгов в праве принятия решения об отказе в проведении аукциона по иным основаниям в установленные сроки.

Как установлено в содержании аукционной документации торгов №21000016220000000076, срок принятия решения Организатором электронного аукциона об отказе в проведении электронного аукциона: не позднее чем за 5 дней до проведения электронного аукциона.

Согласно извещению о проведении торгов дата проведения аукциона, установленная организатором торгов — 05.10.2023. Решение об отмене аукциона принято организатором торгов 29.09.2023 Распоряжением №817 «Об отмене электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка», - с соблюдением 5-дневного срока, предусмотренного извещением.

Распоряжение об отмене аукциона принято организатором аукциона 29.09.2023, размещено на официальном сайте 02.10.2023, - с соблюдением требования п.24 ст.39.11 ЗК РФ.

Кроме того, 11.10.2023 КУМИ г.Курска повторно опубликовано извещение о проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:29:102352:1488 (извещение №21000016220000000076). Начальная цена предмета торгов указана в размере 894 125 руб. 00 коп, в соответствии с представленным в материалы дела отчетом оценщика об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы.

Таким образом, нарушения порядка и сроков принятия решения об отказе от проведения торгов, размещения информации об отказе от проведения торгов в действиях организатора аукциона не установлено, права потенциальных участников аукциона, лиц

заинтересованных в приобретении права аренды данного земельного участка, не ущемлены.

При таких обстоятельствах, оценив в совокупности все имеющиеся в деле доказательства, руководствуясь ст.18.1, ч.1 ст. 23, ст.41, ст.49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гражданки _____ необоснованной.

2. Дело №046/10/18.1-538/2023 производством прекратить.

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

Председатель комиссии

Члены комиссии: