

Решение 069/10/18.1-1248/2023

Организатор торгов:

<...>

Заявитель:

<...>

Оператор электронной площадки:

<...>

РЕШЕНИЕ

по делу № 069/10/18.1-1248/2023 о рассмотрении жалобы на нарушение порядка проведения обязательных торгов

Резолютивная часть решения оглашена «27» декабря 2023 г.

В полном объеме решение изготовлено «09» января 2024 г.

г. Тверь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тверской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, (далее – Комиссия) в составе:

<...>

представители <...> (далее – Организатор торгов), <...> Комиссии явились, о дате, времени и месте рассмотрения обращения посредством системы видеоконференц-связи уведомлены надлежащим образом,

рассмотрев посредством системы видеоконференц-связи, в соответствии с пунктом 2 постановления Правительства Российской Федерации от 26.08.2013 № 728 «Об определении полномочий федеральных органов исполнительной власти в

сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Тверское УФАС России 15.12.2023 поступила жалоба Заявителя полагающего, что Организатором торгов нарушен порядок размещения сообщения о проведении аукциона на продажу земельного участка, земельный участок с кадастровым номером 69:10:0211001:2717, вид разрешенного использования: Видение личного подсобного хозяйства (извещение № 22000003200000000050 Лот1 размещено на сайте torgi.gov.ru).

Согласно доводу жалобы, Заявителем установлено, что в его границах расположено три объекта капитального строительства, в том числе линейные объекты:

1. Тротуар из асфальтобетонного покрытия, ведущий от автобусной остановки к поселку Заволжский, длиной около 20 м.
2. Самотечная ливневая канализация закрытого типа диаметром около 0,5 м, проходящая по всей длине земельного участка с кадастровым номером 69:10:0211001:2717, а в середине участка расположен смотровой колодец для обслуживания этой канализации.
3. Опора линии электропередач и линия электропередач ВЛ-10кВт.

Согласно сведениям ЕГРН на указанный участок и аукционной документации - перечисленные мною объекты капитального строительства, в том числе линейные объекты, в них не указаны, собственник их не известны, охранные зоны и все ограничения на использования участком, предусмотренные действующим федеральным законодательством, не установлены. Наличие каких-либо возможных ограничений на земельный участок в аукционной документации отсутствует, однако фактически это противоречит проведенному мною осмотру земельного участка и проведенной фото фиксации.

Также Заявителем указано, что оценка, составленная оценщиком, более чем в три раза превышает оценку, проведенную по поручению Правительства Тверской области в 2023 году.

Представитель Организатора торгов не согласился с доводами, изложенными в жалобе, представил пояснения по существу жалобы.

Комиссия Тверского УФАС России, рассмотрев материалы дела, заслушав представителей лиц, участвовавших в заседании, приходит к следующим выводам

Данная жалоба рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

по правилам которой 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 18.07.2011 г. № 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.

Торги проводятся в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 5.1 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона.

В соответствии с пунктом 8 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В рамках указанного лота Организатором торгов реализуется земельный участок с кадастровым номером 69:10:0211001:2717, вид разрешенного использования: Видение личного подсобного хозяйства.

Заявителем на заседание Комиссии не представлено документальных подтверждений, что на земельном участке 69:10:0211001:2717 расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено) или земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения

использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона.

Кроме того, 20.12.2023 между Организатором торгов и Заявителем был заключен договор купли продажи земельного участка с кадастровым номером 69:10:0211001:2717. 21.12.2023 года данный договор был зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области.

Таким образом, Комиссией в действиях Организатора торгов не установлено нарушений порядка организации и проведения торгов, предусмотренного ЗК РФ.

Комиссия отмечает, что в силу статьи 13 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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.

Таким образом, вопрос правильности оценки рыночной стоимости земельного участка не входит в круг установленных законодательством полномочий антимонопольного органа. Указанный спор может быть разрешен в судебном порядке.

В связи с изложенным, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> необоснованной.

Настоящее решение в течение трех месяцев со дня его изготовления может быть обжаловано в Арбитражный суд Тверской области, находящийся по адресу: 170100 г. Тверь, пл. Святого Благоверного Князя Михаила Тверского, д. 5.

