

## РЕШЕНИЕ

по делу № 05-6/2-30-2016

08 июня 2016 года

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:

председатель комиссии:

члены Комиссии:

в присутствии представителей:

- Администрации Каблуковского сельского поселения Калининского района Тверской области (далее – Организатор торгов):

- (далее – Заявитель): рассмотрев жалобу в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон),

### УСТАНОВИЛА:

В Тверское УФАС России 30.05.2016 поступила жалоба Заявителя, полагающего, что Организатором торгов при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды сроком на 20 лет земельного участка из земель населенных пунктов, общей площадью 1000 кв.м., с кадастровым номером 69:10:0180701:536, с разрешенным использованием - для ведения личного подсобного хозяйства. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Каблуковское сельское поселение, д. Заборовье (извещение от 06.05.2016 № 060516/6999183/01) нарушен порядок организации и проведения торгов. Таким нарушением Заявитель считает факт проведения аукциона по аренде земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, а также установленный размер задатка.

Представитель Организатора торгов считает доводы, изложенные в жалобе – необоснованными, а жалобу не подлежащей удовлетворению, представив письменные пояснения по существу жалобы.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 № 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 пункту 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Таким образом, жалоба подлежит рассмотрению антимонопольным органом в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона 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.

Заявитель соответствует статусу лица, которое имеет право обращаться в антимонопольный орган с жалобами о нарушении процедуры организации и проведения торгов.

Комиссия, рассмотрев представленные материалы, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, установила следующее.

06.05.2016 Организатором торгов на сайте <http://torgi.gov.ru> размещено извещение № 060516/6999183/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 20 лет земельного участка из земель населенных пунктов, общей площадью 1000 кв.м., с кадастровым номером 69:10:0180701:536, с разрешенным использованием - для ведения личного подсобного хозяйства. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Каблуковское сельское поселение, д. Заборовье».

Согласно пункту 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 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 размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен пунктом 3 статьи 39.36 ЗК РФ и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

Исходя из пояснений Заявителя на земельном участке, являющемся предметом аукциона, имеется объект незавершенного строительства - жилой дом, принадлежащий Заявителю.

Тот факт, что на данном земельном участке имеется незавершенное строение, представителем Организатора торгов не отрицается, вместе с тем Организатор торгов пояснил, что право собственности за кем-либо на данный объект строительства в установленном законодательством порядке не зарегистрировано, разрешение на строительство данного объекта у Заявителя отсутствует, следовательно, данный объект является самовольной постройкой, наличие которой не является препятствием для проведения торгов.

Из анализа подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ следует, что земельный участок не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам.

При этом на заседании Комиссии Заявителем не представлено документальных доказательств того, что объект незавершенного строительства принадлежит на праве собственности Заявителю либо иному лицу. Кроме того из представленных Заявителем материалов, в частности из постановления Министерства строительства Тверской области от 27.11.2015 № 139 об административном правонарушении, следует, что данный объект незавершенного строительства возведен Заявителем без разрешения на строительство.

Поскольку на объект незавершенного строительства отсутствуют какие-либо документы, свидетельствующие о принадлежности данного объекта гражданам или юридическим лицам, следовательно, исключения, предусмотренные подпунктом 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ, на земельный участок, являющийся предметом торгов, не распространяются.

В соответствии с пунктами 19 и 20 статьи 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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. 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.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания,

сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Извещение о проведении аукциона опубликовано на сайте <http://torgi.gov.ru> и содержит все предусмотренные подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ сведения, в том числе информация о том, что на земельном участке расположена самовольная постройка – жилой дом, а также о том, что снос самовольной постройки осуществляется за счет победителя аукциона.

Таким образом, при объявлении аукциона Организатором торгов соблюдены требования действующего законодательства.

Следовательно, в данной части жалоба Заявителя является необоснованной.

Согласно подпункту 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Извещение о проведении аукциона содержит следующую информацию: «Сумма задатка установлена в размере 20% от начальной цены предмета торгов, что составляет – 30 120 (тридцать тысяч сто двадцать) рублей 00 копеек», в извещении также указаны реквизиты для перечисления задатка.

Таким образом, при организации и проведении аукциона Организатором торгов соблюдены требования действующего законодательства.

Доказательств того, что установленный Организатором торгов размер задатка является несоизмеримым и ограничивает количество участников аукциона, Заявителем не представлено.

Следовательно, в данной части жалоба Заявителя также является необоснованной.

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

#### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу необоснованной.

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

