



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Тверской области**

ул. Советская, 23, г. Тверь, 170100
тел.: (4822) 32-08-32
e-mail: to69@fas.gov.ru

08.08.2022 № 05-6/2-57-5005А11

На № _____ от _____

Организатор торгов:

Администрация муниципального
образования «Бологовский район»
Тверской области
ул. Кирова, д.13, г. Бологое Тверская
обл., 171080
тел.: 8 48 238 2 32 88, +7 (48238) 22918
e-mail: rbologoe@yandex.ru

Заявитель:

Розанов Константин Олегович
ул. Днепропетровская д.39 кв. 287, г.
Москва, 117570
тел.: +79688434885
e-mail: koroog@gmail.com

РЕШЕНИЕ

по делу № 05-6/2-57-2022

03 августа 2022 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:

Павленко А.В. – главный специалист-эксперт отдела контроля закупок
члены Комиссии:

Винницкая П.Д. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок,

Улупов К.О. – специалист 1 разряда отдела контроля закупок,

при участии посредством видеоконференц-связи представителей:

Администрации муниципального образования «Бологовский район» Тверской области (далее – Организатор торгов): Вихарева Р.В. (по доверенности);

Розанова Константина Олеговича (далее – Заявитель),

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 19.07.2022 поступила жалоба Заявителя полагающего, что Организатором торгов нарушен порядок организации и проведения открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, с кадастровым номером 69:04:0000009:1132 лот №1 (извещение № 030622/0357314/08 от 03.06.2022 на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru) (далее – Аукцион).

Согласно доводам жалобы Заявителя:

1. участок с кадастровым номером 69:04:0000009:1132 полностью расположен на участке с кадастровым номером 69:04:0090801620, который находится в аренде по договору № 177 от 22.04.1999;

2. на участке с кадастровым номером 69:04:0000009:1132 находится недостроенное строение, расположенное согласно договору аренды № 177 от 22.04.1999 г, что является косвенным подтверждением выделенного участка с кадастровым № 69:04:0090801:20 и договора аренды № 177 от 22.04.1999;

3. согласно Публичной кадастровой карте и Генеральному плану деревни Подмошье Бологовского района Тверской области участок 69:04:0000009:1132 находится за пределами границы населенного пункта, однако на публичной кадастровой карте и в аукционной документации он обозначен как «Категория земель: Земли населённых пунктов, Разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства»;

4. согласно документации, в деревне Подмошье Бологовского района Тверской области отсутствует зарегистрированный дом № 16, однако в аукционной документации в описании участка кадастровый номер 69:04:0000009:1132 указан ориентир «д. Подмошье, д. 16, участок расположен примерно в 30 м по направлению на юг от ориентира», что является не соответствующим действительности.

Аукцион проводится на основании распоряжения Администрации муниципального образования «Бологовский район» Тверской области от 16.05.2022 № 169-р «О проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящегося в государственной собственности».

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

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.

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, регулируются статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Предметом Аукциона является:

Лот 1 - 69:04:0000009:1132, расположенный по адресу: Российская Федерация, Тверская область, Бологовский муниципальный район, Рютинское сельское поселение, д. Подмошье, д. 16, участок расположен примерно в 30 м по направлению на юг от ориентира, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 2 126 кв.м. Обременения и ограничения не зарегистрированы. Срок аренды 20 лет.

1. В соответствии с частью 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»;

2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

4) в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

5) в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

5.1) 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;

б) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

8) 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;

9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, 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;

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

13) земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном развитии;

14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) № КУВИ-001/2022-126861063 от 27.07.2022, границы земельного участка с кадастровым номером 69:04:0090801:20 не установлены, при этом отсутствует информация о пересечении границ с участком 69:04:0000009:1132.

Согласно пункту 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее - Постановление), зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Поскольку при таком оспаривании суд разрешает спор о гражданских правах на недвижимое имущество, соответствующие требования рассматриваются в порядке искового производства.

В соответствии с абзацем 3 пункта 2 Постановления, к искам о правах на недвижимое имущество относятся, в частности, иски об установлении границ земельного участка.

При этом заинтересованное лицо вправе обращаться в арбитражный суд с иском, направленным на изменение границ уже поставленного на кадастровый учет земельного участка (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 06.09.2011 № 4275/11).

Согласно правовой позиции, сформулированной в определении Верховного суда Российской Федерации от 07.10.2015 № 305-КГ15-7535 по делу № А41-47432/2012, когда предмет спора связан с пересечением (наложением) земельных участков, сведения о

границах одного из которых внесены в государственный кадастр недвижимости, а другого подлежат уточнению, то требования заявителя в таком случае подлежат рассмотрению по правилам искового производства как требование об установлении границ земельного участка.

На рассмотрение Комиссии не представлено документального подтверждения того, что участок с кадастровым номером 69:04:0000009:1132 полностью расположен на участке с кадастровым номером 69:04:0090801620.

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

Довод жалобы является необоснованным.

2. Согласно сведениям из ЕГРН на земельном участке с кадастровым номером 69:04:0000009:1132 здания, строения и сооружения отсутствуют, что подтверждается выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2022-127324310 от 27.07.2022.

Заявителем не представлено документального подтверждения наличия на спорных земельных участках зданий, сооружений либо объектов незавершенного строительства, принадлежащих гражданам или юридическим лицам.

Довод жалобы не нашел своего подтверждения.

3. В соответствии с выпиской ЕГРН № КУВИ-001/2022-127324310 от 27.07.2022 земельный участок с кадастровым номером 69:04:0000009:1132 отнесен к категории земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства.

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

Довод жалобы является необоснованным.

4. Информационное сообщение о проведении Аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена содержит следующую информацию:

«Лот 1 - 69:04:0000009:1132, расположенный по адресу: Российская Федерация, Тверская область, Бологовский муниципальный район, Рютинское сельское поселение, д. Подмошье, д. 16, участок расположен примерно в 30 м по направлению на юг от ориентира».

Указанная информация полностью соответствует выписке ЕГРН № КУВИ-001/2022-127324310 от 27.07.2022.

Довод жалобы не нашел своего подтверждения.

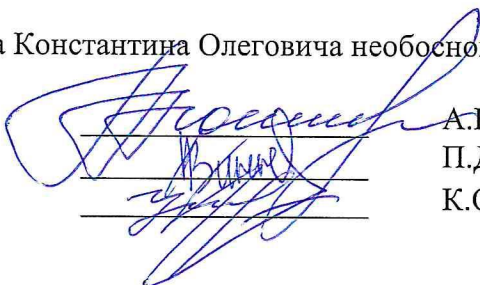
В связи с изложенным, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу Розанова Константина Олеговича необоснованной.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:


А.В. Павленко
П.Д. Винницкая
К.О. Улупов

Решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.

