



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

02.11.2023 № КМ/9452/23

На № _____ от _____

Решение 069/10/18.1-970/2023

Организатор торгов:
Администрация городского поселения г.
Бежецк Тверской области
e-mail: agbezh@mail.ru (э)

Заявитель:
Румяцева Марина Викторовна
e-mail: rmarina62@bk.ru (э)

Оператор электронной площадки:
АО «Сбербанк – АСТ»
e-mail: ko@sberbank-ast.ru (э)

РЕШЕНИЕ

по делу № 069/10/18.1-970/2023 о рассмотрении жалобы на нарушение порядка проведения обязательных торгов

Резолютивная часть решения оглашена «30» октября 2023 г.
В полном объеме решение изготовлено «02» ноября 2023 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:

Мурзин К.И. – руководитель управления,
члены Комиссии:

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

Быков К.О. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок,

при участии посредством видеоконференц-связи представителя Администрации городского поселения г. Бежецк Тверской области (далее – Организатор торгов): Крутловой Л.А. (по доверенности);

представители Румянцева М.В. (далее – Заявитель) на заседание Комиссии не 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:



2023-9881

В Тверское УФАС России 22.10.2023 поступила жалоба Заявителя, полагающего, что Организатором торгов нарушен порядок организации электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение от № 21000029390000000032 размещено на сайте torgi.gov.ru).

Согласно доводам жалобы, продажа права заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 69:37:0070409:244, находящегося в государственной собственности в сформированном на текущий момент виде (схеме) привела к нарушению прав собственника смежных земельных участков с кадастровым номером 69:37:0070409:26 и кадастровым номером 69:37:0070409:25, а также с кадастровым номером 69:37:0070409:11, относящиеся к землям общего пользования, нарушению публичных интересов, воспрепятствует реализации неограниченным кругом лиц права на беспрепятственное использование такой территории. В этой связи в настоящий момент имеется неразрешенный спор (вопрос) о правильности формирования земельного участка с кадастровым номером 69:37:0070409:244, правильности установления его границ. Заявитель указывает, что до установления публичного сервитута, либо разрешения имеющегося спора иным способом (формирования многоконтурного земельного участка, либо деления сформированного участка на несколько земельных участков, иное), земельный участок с кадастровым номером 69:37:0070409:244 не может быть предоставлен в аренду какому-либо лицу.

Представитель Организатора торгов не согласился с доводами, изложенными в жалобе, представил пояснения по существу. В соответствии со схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовленной кадастровым инженером Токаревым Олегом Васильевичем (ОГРНИП 310690612400015), образование земельного участка из категории земель -земли населенных пунктов площадью 11275 кв.м с кадастровым номером: 69:37:0070409:244, адрес: Тверская область, Бежецкий муниципальный район, городское поселение - г. Бежецк, г. Бежецк, ул. Рыбинская, земельный участок № 52в, осуществлялось из земель кадастрового квартала 69:37:0070409, и он не расположен в границах земель общего пользования. Согласно сведениям отдела строительства и архитектуры администрации Бежецкого района Тверской области от 01.02.2023 № 30 земельный участок с кадастровым номером: 69:37:0070409:244 не включает в себя: объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары, площади, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.

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).

Частью 6 статьи 11.9 ЗК РФ предусмотрено, что образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

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;

6) 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.

При этом, по смыслу ч.6 ст.18.1 Закона о защите конкуренции обоснование и доказывание нарушенного права является обязанностью участника торгов.

Заявителем к жалобе не приложено доказательств, подтверждающих ее доводы, в т.ч. в части неверного формирования земельного участка и вхождения в его состав земель общего пользования.

При этом, заявитель подал заявку на участие в торгах и был к ним допущен. На этапе приема заявок возражения от заявителя организатору торгов не поступали. Более того, как прямо указано в жалобе процедура предоставления земельного участка в собственность посредством проведения торгов была инициирована Румянцевой М.В., с целью увеличения площади земельного участка с кадастровым номером 69:37:0070409:26, необходимой для эксплуатации склада, в частности, для расширения территории с целью строительства нового склада, а также для организации территории под погрузочно-разгрузочные работы.

Заявителем на заседание Комиссии не представлено доказательств того, что земельный участок, выставленный на торги, подпадает под ограничения части 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

С учетом указанных обстоятельств Комиссия полагает, что заявителем не обосновано каким образом при проведении торгов нарушены его право и порядок, установленный ЗК РФ.

Кроме того, согласно пункту 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 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).

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

Заявителем 26.10.2023 заявлен дополнительный довод о несоответствии начальной цены предмета аукциона требованиям пункта 12 статьи 39.11 ЗК РФ.

Кроме того, торги состоялись. Победителем предложена цена выше начальной. Препятствий для дальнейшего повышения цены участниками не установлено. С учетом изложенного у Комиссии отсутствуют основания полагать, что нарушения на которые указывает заявитель каким-либо образом повлияли на результат торгов.

В связи с тем, что дополнительный довод жалобы заявлен 26.10.2023, то есть после окончания срока предусмотренного частью 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции у Комиссии Управления отсутствуют правовые основания для рассмотрения указанного довода Заявителя.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Румяцовой Марины Викторовны необоснованной.
2. Возвратить дополнения к жалобе, заявленные после истечения срока, установленного для подачи жалобы.

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.

Председатель Комиссии:

К.И. Мурзин

Члены Комиссии:

П.Д. Винницкая

К.О. Быков