



**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

23.09.2022 № 05-6/2-66,67-6/69 К

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Организатор торгов:**

Комитет по Управлению имуществом  
Кесовогорского района  
ул. Московская, д.6, п. Кесова Гора,  
Тверская обл, 171470,  
тел.: +7643 (48274) 21542, +7643 (48274)  
21068,  
e-mail: [kuiksgora@yandex.ru](mailto:kuiksgora@yandex.ru)

**Уполномоченный орган:**

Администрация Кесовогорского района  
Тверской области  
ул. Московская, д.6, п. Кесова Гора,  
Тверская обл, 171470,  
тел.: 8(48274) 2-11-01  
e-mail: [admkesovagora@mail.ru](mailto:admkesovagora@mail.ru),  
[otdelyukonomiki@mail.ru](mailto:otdelyukonomiki@mail.ru)

**Заявители:**

Галкин Денис Александрович  
п. Керамического завода, д.5, кв.39, г.  
Тверь, Тверская обл., 170017  
тел.: 89038065046  
e-mail: [galkin\\_d\\_a@mail.ru](mailto:galkin_d_a@mail.ru)

Ульев Николай Викторович  
ул. Нагорная, д.35, кв.2, п. Кесова Гора,  
Тверская обл., 171470,  
тел.: 89201626120  
e-mail: [bzgda@mail.ru](mailto:bzgda@mail.ru)

**РЕШЕНИЕ**

по делу № 05-6/2-66, 67-2022

20 сентября 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:

Ключникова Е.В. – заместитель руководителя Управления - начальник 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 Комитета по Управлению имуществом Кесовогорского района (далее – Организатор торгов): Голиковой Т.П. (по распоряжению);

представители Галкина Дениса Александровича, Ульева Николая Викторович (далее – Заявитель 1, Заявитель 2), 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:**

В Тверское УФАС России 01.09.2022 поступила жалоба Заявителя полагающего, что Организатором торгов нарушен порядок организации и проведения торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 290622/3213243/01 от 29.06.2022, лот №1. с кадастровым номером 69:13:0070122:38 на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) (далее – Аукцион).

Согласно доводам жалобы Заявителей:

1. Постановление Администрации Кесовогорского района Тверской области (далее - Администрация) №261 от 08.06.2022 года «О проведение торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» в нарушение статьи 45 Устава Кесовогорского района не опубликовано на портале Минюста России, на официальном сайте Администрации Кесовогорского района извещение не опубликовано;

2. в нарушение пункта 20 статьи 39.11 ЗК РФ извещение не опубликовано в порядке, установленном Уставом для официального опубликования муниципальных правовых актов;

3. при публикации на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) извещения уполномоченным органом была нарушена норма статьи 22 ЗК РФ — к извещению не были приложены постановление главы Администрации и проект договора аренды с обязательными приложениями, поименованными в проекте договора - выписка из ЕГРН на участок и акта приема-передачи, что привело к нарушению срока размещения извещения установленного пунктом 19 статьи 39.11 ЗК РФ - не менее 30 дней до дня аукциона;

4. в извещении была указана дата проведения аукциона – 01.08.2022, однако аукцион был проведен - 28.07.2022;

5. протокол о результатах аукциона от 28.07.2022 был размещен на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 10.08.2022, что превысило один рабочий день с даты его подписания;

6. договор аренды №1209 заключен 09.08.2022 года, то есть вообще до публикации протокола;

7. данный земельный участок не мог быть предметом торгов в силу, так как к данному участку отсутствует доступ с земель общего назначения, в том числе путём установления сервитута, а значит все заинтересованные в использование этого участка лица, но не проживающие в смежных (граничащих) с данным участком домовладениях, де-факто были лишены своего права на участие в торгах на право аренды в виду отсутствия возможности дальнейшего использования данного земельного участка в соответствии с разрешённым использованием;

8. в нарушение подпункта 12 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ договор на право аренды участка 38 был неправомерно заключен сроком на 10 (десять) лет вместо отведённых законодательством 3 (трёх) лет.



Аукцион проводится на основании Постановления администрации Кесовогорского района от 08.06.2022 № 261 «О проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

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 – земельный участок из земель населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена, с кадастровым номером 69:13:0070122:38, расположенный по адресу: Тверская область, Кесовогорский муниципальный район, пгт. Кесова Гора, общей площадью 326,49 кв.м, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, срок аренды 10 (десять) лет.

1. В соответствии с пунктом 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

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 (п. 20 ст. 39.11 ЗК РФ).

Согласно пункту 9 статьи 38 Устава Муниципальные нормативные правовые акты, затрагивающие права, свободы и обязанности человека и гражданина, устанавливающие правовой статус организаций, учредителем которых выступает городское поселение, а также соглашения, заключаемые между органами местного самоуправления, подлежат официальному обнародованию, вступают в силу после их официального обнародования. Иные муниципальные правовые акты вступают в силу со дня их подписания соответствующими органами местного самоуправления или должностными лицами местного самоуправления городского поселения, за исключением случаев, когда муниципальный правовой акт предусматривает иной порядок вступления в силу. Иные муниципальные правовые акты вступают в силу со дня их подписания соответствующими



органами местного самоуправления или должностными лицами местного самоуправления городского поселения, за исключением случаев, когда муниципальный правовой акт предусматривает иной порядок вступления в силу.

Согласно пункту 10 статьи 38 Устава Тексты муниципальных правовых актов размещаются на официальном сайте Администрации Кесовогорского района Тверской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: [www.кесовогорский-район.рф](http://www.кесовогорский-район.рф), а также на портале Минюста России «Нормативные правовые акты в Российской Федерации»

Организатор торгов пояснил, что в соответствии со статьей 38 Устава определен перечень муниципальных правовых актов подлежащих официальному обнародованию. К ним относятся: муниципальные нормативные правовые акты, затрагивающие права, свободы и обязанности человека и гражданина, устанавливающие правовой статус организаций, учредителем которых выступает городское поселение, а также соглашения, заключаемые между органами местного самоуправления. Соответственно только эти документы подлежат официальному обнародованию и вступают в силу после их официального обнародования.

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

Довод жалобы является необоснованным.

2. В соответствии с частью 20 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

Извещение о проведении Аукциона размещено Организатором торгов 29.06.2022.

Дата проведения Аукциона: 01.08.2022 года в 12 ч.00 мин.

Уставом поселения также не определена обязанность по опубликованию (обнародованию) муниципальных правовых актов в печатном издании «Сельский труженик».

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

Довод жалобы является необоснованным.

3. В соответствии с пунктом 2 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона.

Согласно части 22 статьи 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Комиссией установлено, что Организатором торгов на официальном сайте [www.torgi.gov](http://www.torgi.gov). в нарушение части 22 статьи 39.11 ЗК РФ не размещен проект договора аренды земельного участка.

Таким образом, Комиссия Тверского УФАС России приходит к выводу об обоснованности довода Заявителя 1.

При таких обстоятельствах, Комиссией Тверского УФАС России в действиях Организатора торгов района установлены нарушения требований части 22 статьи 39.11 ЗК РФ, части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Решая вопрос о выдаче предписания об устранении допущенных нарушений Комиссия указывает на тот факт, что по результатам Аукциона заключен договор аренды земельного участка, в связи с чем отсутствуют основания для выдачи предписания.

4. Извещением о проведении Аукциона предусмотрено, что рассмотрение заявок на участие в аукционе осуществляется 28.07.2022 г. в 12.00 час. в помещении по адресу: Тверская область, пгт Кесова Гора, ул. Московская, дом 6 (кабинет № 3) и оформляется



протоколом, подведение итогов аукциона осуществляется 01.08.2022 в помещении проведения аукциона по адресу: Тверская область, пгт Кесова Гора, ул. Московская, дом 6 (кабинет № 3). По результатам аукциона оформляется протокол о результатах аукциона.

В соответствии с пунктом 12 статьи 39.12 ЗК РФ в случае, если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником аукциона только одного заявителя, аукцион признается несостоявшимся.

Согласно пункту 13 статьи 39.12 ЗК РФ в случае, если аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель признан участником аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня подписания протокола, указанного в пункте 9 настоящей статьи, обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

Заказчик пояснил, что пункты 15-20 статьи 39.12 ЗК РФ содержат нормы проведения аукциона в случае, если в период подачи заявок на участие в аукционе подано более одной заявки.

На участие в Аукционе подана одна заявка, соответственно итоговым документом для заключения договора аренды является протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, а сам аукцион не проводится в назначенный день.

Довод жалобы не нашел своего подтверждения.

5. В соответствии с частью 16 статьи 39.12 ЗК РФ, протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже прав на заключение договора аренды земельного участка от 28.07.2022 размещен Организатором торгов на официальном сайте 10.08.2022.

Согласно пояснением Организатора торгов, протокол был опубликован с нарушением срока в связи с техническим неполадками, а именно у сотрудников Организатора торгов отсутствовал доступ для входа в личный кабинет, в связи с чем, был привлечен специалист для устранения данной проблемы. После того, как доступ в организатор: торгов была размещена информация.

Таким образом, Организатором торгов нарушена часть 16 статьи 39.12 ЗК РФ, что содержит признаки административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 4 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

6. Согласно пункту 13 статьи 39.12 ЗК РФ в случае, если аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель признан участником аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня подписания протокола, указанного в пункте 9 настоящей статьи, обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

Заявителем 1 не указана норма ЗК РФ, которая, по мнению Заявителя, нарушена организатором торгов при проведении аукциона.

Таким образом, доводы Заявителя в данной части являются необоснованными

7. Положениями пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ определен исчерпывающий перечень случаев, при которых земельный участок не может быть предметом аукциона.

Отсутствие прямого доступа к земельному участку с территории общего пользования в указанный перечень не входит.

Довод жалобы не нашел своего подтверждения.

8. Согласно извещению о проведении Аукциона разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 69:13:0070122:38 для сельскохозяйственного использования.

В соответствии с подпунктом 12 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок не более чем три года в случае предоставления земельного участка гражданину для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества.

В соответствии с подпунктом 17 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка в аренду собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке, или помещений в них, а также в иных случаях, не предусмотренных настоящим пунктом.

Земельный участок с кадастровым номером 69:13:0070122:38 не предоставлялся для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества, в связи с чем Организатор торгов руководствовался подпунктом 17 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ.

Довод жалобы не нашел своего подтверждения.

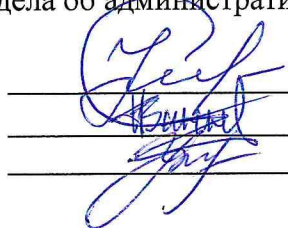
В связи с изложенным, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Галкина Денис Александровича частично обоснованной.
2. Признать жалобу Ульяева Николая Викторовича необоснованной.
3. Признать Комитет по Управлению имуществом Кесовогорского района нарушившим требования части 16 статьи 39.12, части 22 статьи 39.11, части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации
4. Комитету по Управлению имуществом Кесовогорского района обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений законодательства не выдавать.
5. Передать материалы дела № 05-6/2-66-2022 должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:



Е.В. Ключникова

П.Д. Винницкая

К.О. Улупов

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