



**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

10.01.2022 № 05-6/2-114-9 EK

На № _____ от _____

Организатор торгов:

Администрация города Старица
Старицкого района Тверской области
ул. Ленина, д. 12, г. Старица, Старицкий
район, Тверская область, 171360
тел.: (48263) 23-2-50
e-mail: admistar@yandex.ru

Заявитель:

Афанасьев Сергей Валентинович
ул. Фабричная, д. 3, кв. 50, Наро-
Фоминский район, Московская область,
143346,
e-mail: aliens8@yandex.ru

РЕШЕНИЕ

по делу № 05-6/2-114-2021

28 декабря 2021 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:

председателя комиссии:

Ключникова Е.В. – временно исполняющий обязанности заместителя руководителя управления - начальник отдела контроля закупок,

члены Комиссии:

Винницкая П.Д. – специалист 1 разряда отдела контроля закупок,

Павленко А.В. – ведущий специалист - эксперт отдела контроля закупок,

при участии посредством видеоконференц-связи представителей:

Администрации города Старица Старицкого района Тверской области (далее – Организатор торгов): Копьевой И.И. (по распоряжению),

Афанасьева Сергея Валентиновича (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 20.12.2021 поступила жалоба Заявителя полагающего, что Организатором торгов нарушен порядок организации и проведения торгов при проведении открытого аукциона по продаже права аренды земельного участка лот № 1 (номер извещения на сайте www.torgi.gov.ru – № 091121/7344077/01 от 09.11.2021 Лот № 1) (далее – Аукцион).

По мнению Заявителя Организатором торгов:

- 1) неправомерно не определены предельные параметры разрешенного строительства на земельном участке;
- 2) не опубликованы сведения об технических условиях, неизвестна стоимость подключения и выделяемая мощность;

- 3) неверно указаны реквизиты счета в извещении для оплаты задатка;
- 4) не указано, что на участке располагается капитальное строение.

Представитель Организатора торгов частично согласился с доводами, изложенные в жалобе, представил 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 от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее - ЗК РФ).

Предметом Аукциона является право заключения договора аренды сроком на 3 (три) года на земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 65 кв.м., с кадастровым номером: 69:32:0350108:3, разрешенное использование: Магазины, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Старицкий район, г. Старица, ул. Коммунистическая.

09.11.2021 Организатором торгов размещено извещение о проведении Аукциона.

Дата и время начала приема заявок: 10.11.2021 08:00

Дата и время окончания приема заявок: 09.12.2021 17:00.

1. Согласно доводу Заявителя, Организатором торгов не определены предельные параметры разрешенного строительства на земельном участке.

В соответствии с пунктом 4 части 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).

Согласно Извещению о проведении Аукциона:

«Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены, за исключением:

Этажность – до 2 эт».

Таким образом, Извещение о проведении Аукциона содержит сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Довод жалобы не нашел своего подтверждения.

2. Согласно доводу жалобы Заявителя, Организатором торгов не опубликованы сведения об технических условиях, неизвестна стоимость подключения и выделяемая мощность.

В соответствии с пунктом 4 части 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 возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Согласно пояснениям Организатора торгов, технические условия отсутствуют.

Таким образом, Организатором торгов не указана информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, что нарушает пункт 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Довод жалобы является обоснованным.

3. Согласно доводу жалобы Заявителя, Организатором торгов указаны неверные реквизиты в Извещении.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Согласно Извещению о проведении Аукциона:

«Для участия в аукционе заявитель перечисляет задаток единым платежом до даты окончания подачи заявок (включительно) по следующим реквизитам:

Получатель: ОТДЕЛЕНИЕ ТВЕРЬ БАНКА РОССИИ/УФК по Тверской области г. Тверь (Администрация города Старица Старицкого района Тверской области л/с 05363018360), ИНН 6942008622, КПП 694201001, р/с 40302810300003000043, номер счета получателя средств 03100643000000013600, БИК 012809106, код ОКТМО 28653101».

Согласно пояснениям Заказчика, реквизиты, размещенные на сайте www.torgi.gov.ru, указаны верно.

Заявитель на заседании Комиссии пояснил, что платёж по реквизитам, указанным в Извещении, не проходил, после звонка Организатору торгов Заявителю были представлены новые реквизиты.

При этом всеми участниками задаток перенесен по реквизитам р/с 40102810545370000029, номер счета получателя средств 03232643286531013600, БИК 044525201.

Но основании изложенного Комиссия делает вывод о нарушении заказчиком подпункта 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Довод жалобы является обоснованным.

4. Заявитель указал в своей жалобе, что на земельном участке, являющемся предметом данных торгов, расположено строение.

В силу подпункта 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.

Согласно пункту 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитута, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК и иными законами (пункт 1 статьи 131 ГК РФ).

Организатором торгов размещена выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, из которой следует, что в Управлении Федеральной службы Государственной регистрации кадастра и картографии по Тверской области отсутствуют данные о кадастровых номерах расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости.

В свою очередь, наличие не принадлежащего кому-либо на праве собственности, ином вещном или другом праве здания на рассматриваемом земельном участке не ограничивает возможность иных потенциальных участников участвовать в торгах на право заключения договора аренды такого земельного участка.

Согласно пояснениям Организатора торгов от 22.12.2021 № 1085, на земельном участке находится капитальное строение, на данное строение разрешение не выдавалось, данное строение не зарегистрировано. Предыдущий арендатор предупрежден о сносе данного сооружения в случае расторжения договора аренды.

Таким образом, данный довод жалобы является необоснованным.

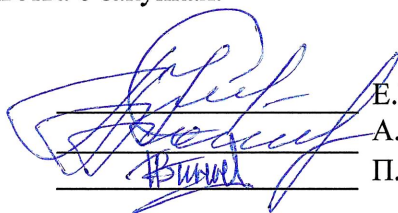
В связи с изложенным, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Афанасьева Сергея Валентиновича частично обоснованной.
2. Признать Администрацию города Старица Старицкого района Тверской области нарушившей пункт 4 части 21 статьи 39.11, подпункт 8 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений законодательства о закупках.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:



Е.В. Ключникова

А.В. Павленко

П.Д. Винницкая

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



**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

Организатор торгов:

Администрация города Старица
Старицкого района Тверской области
ул. Ленина, д. 12, г. Старица, Старицкий
район, Тверская область, 171360
тел.: (48263) 23-2-50
e-mail: admistar@yandex.ru

Аукционная комиссия:

ул. Ленина, д. 12, г. Старица, Старицкий
район, Тверская область, 171360

10.01.2022 № 05-6/2-114-9ЕК

На № _____ от _____

ПРЕДПИСАНИЕ
по делу № 05-6/2-114-2021

28 декабря 2021 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:

председателя комиссии:

Ключникова Е.В. – временно исполняющий обязанности заместителя руководителя управления - начальник отдела контроля закупок,

члены Комиссии:

Винницкая П.Д. – специалист 1 разряда отдела контроля закупок,

Павленко А.В. – ведущий специалист - эксперт отдела контроля закупок,

при участии посредством видеоконференц-связи представителей:

Администрации города Старица Старицкого района Тверской области (далее – Организатор торгов): Копьевой И.И. (по распоряжению),

Афанасьева Сергея Валентиновича (далее - Заявитель),

руководствуясь статьями 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании решения по делу № 05-6/2-114-2021 от 28.12.2021 года,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов при проведении открытого аукциона по продаже права аренды земельного участка лот № 1 (номер извещения на сайте www.torgi.gov.ru – № 091121/7344077/01) (далее – Аукцион) **в срок до 24.01.2022:**

1.1 Отменить протоколы, сформированные в ходе проведения Аукциона; уведомить участников закупки, подавших заявки на участие в Аукционе об отмене протоколов, вернуть заявки, поданные на участие в Аукционе, уведомив участников, подавших заявки, об отмене Протоколов; разъяснить таким участникам о возможности повторной подачи заявок после внесения соответствующих изменений в Аукционную документацию;

1.2. Внести изменения в Аукционную документацию с учетом решения 05-6/2-114-2021 от 28.12.2021 года;

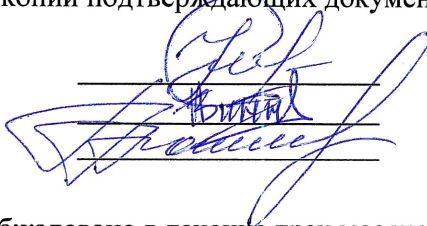
2. Заказчику разместить соответствующую информацию на официальном, продолжив процедуру проведения Аукциона в установленном порядке.

3. Заказчику, Аукционной комиссии в срок не позднее пяти рабочих дней с момента

исполнения соответствующих пунктов предписания представить в Тверское УФАС России подтверждение исполнения настоящего предписания в письменном виде, с приложением надлежащим образом заверенных копий подтверждающих документов.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:



Е.В. Ключникова

П.Д. Винницкая

А.В. Павленко

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание: Неисполнение настоящего предписания влечет за собой административную ответственность, предусмотренную частью 2.6. статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.