



**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

15.07.2022

№ 05-6/2-53-4417 СК

На № _____ от _____

Организатор торгов:

Комитет по управлению имуществом и
земельным отношениям Администрации
Конаковского района

ул. Энергетиков, д.13, г. Конаково,
Конаковский р-н, Тверская обл., 171252

тел.: (48242) 4-30-18

e-mail: konkui@yandex.ru

Заявитель:

Муниципальное учреждение
«Администрация Вахонинского
сельского поселения»

Дорожный проезд, стр. 2, д. Вахонино,
Конаковский р-н, Тверская обл., 171285

тел.: 61-631, 61-634

e-mail: admvahtonino@mail.ru

РЕШЕНИЕ

по делу № 05-6/2-53-2022

12 июля 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:

Ключникова Е.В. – заместитель руководителя управления - начальник отдела контроля закупок

члены Комиссии:

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

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

при участии посредством видеоконференц-связи представителя Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям Администрации Конаковского района (далее – Организатор торгов): Веряскиной Т.М. (по распоряжению);

представители Муниципального учреждения «Администрация Вахонинского сельского поселения» (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:

В Тверское УФАС России 01.07.2022 поступила жалоба Заявителя полагающего, что Организатором торгов нарушен порядок организации и проведения открытого аукциона по продаже земельного участка и права заключения договоров аренды земельных участков, кадастровый номер 69:15:0000020:3504 находящегося по адресу: в районе д. Щелково, Вахонинское сельское поселение, Конаковский район, Тверская область, Лот №1 (извещение от 19.05.2022 №190522/0068329/01) (далее – Аукцион).

Согласно доводу жалобы Заявителя:

1. В извещении должно быть указано, в какой территориальной зоне расположен земельный участок, и что строительство на указанном участке не допускается.

2. В извещении должны быть отражены требования к участникам (не все категории граждан могут участвовать).

3. В связи с тем, что согласно ПЗЗ, земельный участок расположен в зоне, выделенной для обозначения сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения (включает в себя земельные участки крестьянско-фермерских хозяйств), продажа участка должна осуществляться с учетом ст. 39.18 ЗК РФ, регламентирующей особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

4. Согласно п. 5 ч. 8 ЗК РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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.

В настоящем случае, вид разрешенного использования земельного участка («для сельскохозяйственного производства» - предусматривает возможность размещения зданий и сооружений) не соответствует целям использования (градостроительный регламент не установлен - строить нельзя) и соответственно указанный участок не может быть предметом аукциона.

Согласно ч. 24 ст. 39.11 ЗК РФ, уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки.

5. Порядок перечисления задатка не корректный, так как предусматривает возможность допустить к участию в аукционе лицо, задаток которого на момент его проведения не будет зачислен на расчетный счет организатора торгов.

Аукцион проводится на основании Постановления Администрации Конаковского района Тверской области № 335 от 14.04.2022 года.

Представитель Организатора торгов не согласился с доводами, изложенными в жалобе, представил письменные 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:

Земельный участок, находящийся в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю, с кадастровым № 69:15:0000020:3504 площадью 183572 кв.м

1. В соответствии с пунктом 21 статьи 39.11. ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) 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);
- 5) о начальной цене предмета аукциона;
- 6) о "шаге аукциона";
- 7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;
- 9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;
- 10) утратил силу с 30 декабря 2020 г.;
- 11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства

Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

Обязанность указания территориальной зоны ЗК РФ не предусмотрена.

Согласно пункту 7 статьи 39.11 ЗК РФ в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 39.3 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Согласно части 2 статьи 39.3 ЗК РФ без проведения торгов осуществляется продажа:

1.1) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного по договору аренды или договору безвозмездного пользования в целях комплексного освоения, развития территории, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года №161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»;

3) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, за исключением земельных участков общего назначения, членам такого товарищества;

б) земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 настоящего Кодекса;

7) земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, указанным юридическим лицам, за исключением лиц, указанных в пункте 2 статьи 39.9 настоящего Кодекса;

8) земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";

9) земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения

договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии отсутствия у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка;

10) земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса;

11) земельных участков гражданам в соответствии с Федеральным законом от 1 мая 2016 года № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Согласно пояснениям Заказчика, заявлений от граждан или крестьянско (фермерских) хозяйств о предоставлении земельного участка Организатору торгов не поступало.

Таким образом, указанный Аукцион проводится на основании 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Также Заказчик пояснил, что в соответствии с пунктом 7 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ. Данный земельный участок выставлен на торги по продаже в собственность по инициативе органа местного самоуправления, а не на основании заявления граждан или КФХ в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ.

Довод жалобы является необоснованным.

2. В силу пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- 3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;
- 4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

При этом ограничения категории граждан пунктом 8 статьи 39.12 ЗК РФ не предусмотрены.

Довод жалобы не нашел своего подтверждения.

3. Заявлений от граждан или крестьянско (фермерских) хозяйств о предоставлении земельного участка Организатору торгов не поступало.

Указанный Аукцион проводится на основании 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Таким образом, положения статьи 39.18 ЗК РФ в указанном случае не применяются.

4. В силу пункта 1 статьи 78 ЗК РФ земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства).

Согласно пояснениям Заказчика, Земельный участок с кадастровым № 69:15:0000020:3504 имеет вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, образован в результате раздела земельного участка с сохранением исходного земельного участка с кадастровым № 69:15:0000020:193 (фонд перераспределения с видом разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства). Земельный участок с кадастровым № 69:15:0000020:3504 относится к сельскохозяйственным угодьям, градостроительные регламенты не распространяются на данные земельные участки, соответственно строить на них запрещено.

На основании изложенного, учитывая, что представитель Заявителя на заседание Комиссии не явился и не представил доказательств, подтверждающих обоснованность довода жалобы, Комиссия считает указанный довод жалобы Заявителя не нашедшим своего подтверждения.

5. В соответствии с подпунктом 2 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ, заявитель не допускается к участию в аукционе в случае непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Аукцион по продаже земельного участка с кадастровым № 69:15:0000020:3504 состоялся 23.06.2022, договор с победителем аукциона заключен 04.07.2022, средства от продажи земельного участка поступили в бюджет Конаковского района в полном объеме.

Таким образом, довод Заявителя является необоснованным.

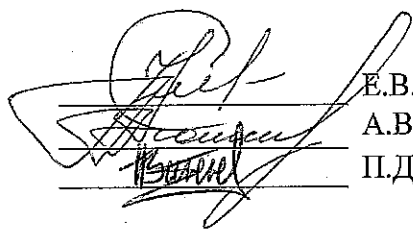
В связи с изложенным, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу Муниципального учреждения «Администрация Вахонинского сельского поселения» необоснованной.

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.