

РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-1679/2022

Резолютивная часть решения оглашена 27 декабря 2022 года.

В полном объеме решение изготовлено 28 декабря 2022 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия), в составе

Председатель

Комиссии:

Члены Комиссии:

в присутствии:

- от заявителя: ИП К, представитель по доверенности;

- от организатора торгов: представитель КГКУ «Краевой имущественный комплекс» по доверенности,

рассмотрев жалобу индивидуального предпринимателя К (вх. № 26947/22 от 19.12.2022) на действия КГКУ «Краевой имущественный комплекс» – организатора торгов при проведении аукциона № 21000014530000000001 от 02.11.2022 на предоставление права на заключение договора на размещение нестационарного торгового объекта по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Серышева, уч. 1Б, кадастровый номер участка 27:23:0020338:2779, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.04.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по

Хабаровскому краю поступила жалоба индивидуального предпринимателя К (вх. № 26947/22 от 19.12.2022) на действия КГКУ «Краевой имущественный комплекс» – организатора торгов при проведении аукциона № 21000014530000000001 от 02.11.2022 на предоставление права на заключение договора на размещение нестационарного торгового объекта по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Серышева, уч. 1Б, кадастровый номер участка 27:23:0020338:2779 (извещение № 21000014530000000001 от 02.11.2022).

Доводы жалобы сводятся к следующему:

Согласно правилам проведения аукциона земельный участок, выставленный на аукцион для размещения нестационарного торгового объекта, должен быть свободен. Однако на участках по лоту № 1 и лоту № 2 размещены торговые объекты, в связи с чем нарушена процедура проведения торгов.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев представленные Заявителем, Организатором торгов документы, а также выслушав пояснения представителей сторон, Комиссия Хабаровского УФАС установила следующее.

02.11.2022 КГКУ «Краевой имущественный комплекс» (далее – Учреждение) на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: www.torgi.gov, и сайте Учреждения: kik27.ru размещена аукционная документация на право заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Серышева, уч. 1Б (кадастровый номер участка 27:23:0020338:2779).

Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0020338:2779 по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Серышева, уч. 1Б, площадью 3 188 кв. м, закреплен за Учреждением на праве постоянного (бессрочного) пользования, номер регистрации 27:23:0020338:2779-27/020/2022-2 от 23.03.2022.

Согласно извещению проведение торгов осуществляется в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 28 декабря 2009 г. № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации», приказом министерства промышленности и торговли Хабаровского края от 29.03.2022 № 3 и иных нормативных правовых актов, регулирующих отношения, связанные с заключением договоров на право заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта.

- Лот № 1

Адрес места размещения: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Серышева, уч. 1Б (кадастровый номер участка 27:23:0020338:2779), в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов участок - № 14.

Тип торгового объекта: киоск.

Площадь торгового объекта (в кв. метрах): 15,0.

Специализация торгового объекта: продовольственные товары.

Начальная цена за право на заключение Договора размещения: 603 403 руб. 02 коп. (шестьсот три тысячи четыреста три рубля 02 коп.).

Размер задатка на участие в аукционе – 20 % от начальной (минимальной) цены лота: 120 680 руб. 60 коп. (сто двадцать тысяч шестьсот восемьдесят рублей 60 коп.).

Шаг аукциона – 3% от начальной (минимальной) цены лота – 18 102 руб. 09 коп. (восемнадцать тысяч сто два рубля 09 коп.).

Срок размещения с 08.12.2022 на 3 (три) года.

- Лот № 2

Адрес места размещения: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.

Серышева,
уч. 1Б (кадастровый номер участка 27:23:0020338:2779), в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов участок - № 19.

Тип торгового объекта: киоск.

Площадь торгового объекта (в кв. метрах): 15,0.

Специализация торгового объекта: продовольственные товары.

Начальная цена за право на заключение Договора размещения: 603 403 руб. 02 коп. (шестьсот три тысячи четыреста три рубля 02 коп.).

Размер задатка на участие в аукционе – 20 % от начальной (минимальной) цены лота: 120 680 руб. 60 коп. (сто двадцать тысяч шестьсот восемьдесят рублей 60 коп.).

Шаг аукциона – 3% от начальной (минимальной) цены лота – 18 102 руб.

09 коп. (восемнадцать тысяч сто два рубля 09 коп.).

Срок размещения с 08.12.2022 на 3 (три) года.

Окончание приема заявок – до 11 час. 00 мин. 01.12.2022; начало рассмотрения заявок – 11 час. 00 мин. 01.12.2022; проведение аукциона – 07.12.2022 в 11 час. 00 мин. (время местное), по адресу г. Хабаровск, ул. Запарина, д. 76, 5 этаж, каб. 507.

По окончании срока подачи заявок на участие в аукционе поданы заявки от: ИП Ц, ИП К, ИП Б, ИП Н, ИП Б.

Протоколом рассмотрения заявок от 01.12.2022 № 119 по лоту № 1, допущены к аукциону и признаны участниками аукциона ИП Ц, ИП К. Заявка ИП Б за № 265 отклонена, как несоответствующая требованиям пп. 4 п. 5.2.2 аукционной документации (несоответствие номера участка указанного в заявке с аукционной документацией, в платежном поручении неверно указана дата аукциона), к участию в аукционе не допущен. Заявка ИП Н за № 267 отклонена, как несоответствующая требованиям пп. 4 п. 5.2.2 аукционной документации (несоответствие номера участка указанного в заявке с аукционной документацией), к участию в аукционе не допущен.

Протоколом рассмотрения заявок от 01.12.2022 № 120 по лоту № 2

допущены к аукциону и признаны участниками аукциона ИП Б, ИП К. Заявка ИП Б за № 265 отклонена, как несоответствующую требованиям пп. 4 п. 5.2.2 аукционной документации (несоответствие номера участка указанного в заявке с аукционной документацией) к участию в аукционе не допущен. Заявка ИП Н за № 267 отклонена, как несоответствующая требованиям пп. 4 п. 5.2.2 аукционной документации (несоответствие номера участка указанного в заявке с аукционной документацией), к участию в аукционе не допущен.

07.12.2022 по извещению № 21000014530000000001 на право заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, р-н Кировский, ул. Серышева, уч. 1Б (кадастровый номер участка 27:23:0020338:2779), проведен аукцион.

По лоту № 1 победителем признан ИП Ц, цена договора по результатам открытого аукциона за период с 08.12.2022 на 3 (три) года составит 1 037 853 рублей 19 коп. (один миллион тридцать семь тысяч восемьсот пятьдесят три рубля 19 коп.) (без учета НДС) (протокол № 121 от 07.12.2022).

По лоту № 2 победителем признан ИП Б, цена договора по результатам открытого аукциона за период с 08.12.2022 на 3 (три) года составит 2 268 795 рублей 36 коп. (два миллиона двести шестьдесят восемь тысяч семьсот девяносто пять рублей 36 коп.) (без учета НДС) (протокол № 122 от 07.12.2022).

С победителями аукциона:

- по лоту № 1 с ИП Ц заключен договор от 08.12.2022 № 263 на право размещения нестационарного торгового объекта. Согласно условий Договора, Учреждение предоставляет Пользователю право разместить нестационарный торговый объект: киоск согласно согласованному проекту архитектурного внешнего облика для осуществления розничной торговли: продовольственные товары на территории площадью 15,0 кв. м по адресному ориентиру в соответствии с утвержденной Схемой размещения нестационарных торговых объектов на территории городского округа "Город Хабаровск", а Пользователь обязуется разместить и обеспечить в течение всего срока действия настоящего договора функционирование объекта на условиях и в порядке, предусмотренных настоящим Договором и условиями аукциона: участок № 14. Договор действует с 08.12.2022 по

07.12.2025. Цена договора составила 1 037 853,19 руб. Задаток в размере 120 680,60 руб. засчитан в счет платы по договору.

- по лоту № 2 с ИП Б заключен договор от 08.12.2022 № 262 на право размещения нестационарного торгового объекта. Согласно условий Договора Учреждение предоставляет Пользователю право разместить нестационарный торговый объект: киоск по согласованному проекту архитектурного внешнего облика (Далее - Объект) для осуществления розничной торговли: продовольственные товары на территории площадью 15,0 кв. м по адресному ориентиру в соответствии с утвержденной Схемой размещения нестационарных торговых объектов на территории городского округа «Город Хабаровск», а Пользователь обязуется разместить и обеспечить в течение всего срока действия настоящего договора функционирование объекта на условиях и в порядке, предусмотренных настоящим Договором и условиями аукциона: участок № 19. Договор действует с 08.12.2022 по 07.12.2025. Цена договора составила 2 268 795,36 руб. Задаток в размере 120 680,60 руб. засчитан в счет платы по договору.

До момента проведения аукциона, на земельном участке с кадастровым номером 27:23:0020338:2779 по адресу: г. Хабаровск, Кировский район, ул. Серышева, уч. 1 Б, заключены договоры от 21.10.2022 № 260 и от 21.10.2022 № 261 хранения движимого имущества (торговые киоски). Срок хранения с учетом дополнительного соглашения № 1 составил с 21.10.2022 по 07.12.2022.

Движимое имущество возвращено с хранения 07.12.2022 по акту возврата имущества.

Согласно подпункту 9 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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.

Пунктом 1 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что размещение нестационарных торговых объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании схемы размещения нестационарных торговых объектов в соответствии с Федеральным законом от 28 декабря 2009 года № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации».

В соответствии со ст. 29 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление гражданам и юридическим лицам, земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции.

Пунктом 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Пунктом 1 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлению граждан или юридических лиц.

Подпунктом 8 пункта 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что предметом аукциона не может быть земельный участок на котором 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 п. 3 статьи 39.36 настоящего Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

Между тем нестационарные торговые объекты по своей правовой природе не являются объектами капитального строительства, права собственности, на которые возникают по основаниям ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Кроме того, стоит обратить внимание, что в гражданском законодательстве Российской Федерации под обременением имущества собственника понимается наличие законных прав на имущество собственника, правомерное владение и пользование третьими лицами имуществом собственника. При этом, в силу части 1 статьи 460 Гражданского кодекса Российской Федерации продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц.

Ограничения (обременения) – это запрещение стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и др.).

При договоре хранения никаких ограничений прав не возникает, в связи с чем он не является обременением прав, и о его наличии у Организатора торгов не возникает обязанность указывать в извещении.

На основании изложенного, Комиссия считает доводы жалобы не обоснованными.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Хабаровского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу индивидуального предпринимателя К (вх. № 26947/22 от 19.12.2022) на действия КГКУ «Краевой имущественный комплекс» – организатора торгов при проведении аукциона № 21000014530000000001 от 02.11.2022 на предоставление права на заключение договора на размещение нестационарного торгового объекта по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Серышева, уч. 1Б, кадастровый номер участка 27:23:0020338:2779, необоснованной.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.