

РЕШЕНИЕ № 52-Т-2017

г. Чебоксары
года

02 октября 2017

Резолютивная часть решения оглашена 02 октября 2017 года.

Решение изготовлено в полном объеме 02 октября 2017 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 22.03.2016 №40 в составе:

«...»

при отсутствии представителей от организатора торгов – Администрации Батыревского района Чувашской Республики

при отсутствии заявителей (их представителей):

«..»

рассмотрев жалобы «...» на действия организатора торгов – Администрации Батыревского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:08:240211:62, площадью 1200 кв.м, Батыревский район, Батыревское сельское поселение, ул. Дружбы д. 6В, с видом разрешенного использования нестационарных торговых павильонов (киосков), сроком аренды на 10 лет (лот №3) (изв. №250817/0290361/01),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России обратились «...» на действия организатора торгов – Администрации Батыревского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:08:240211:62, площадью 1200 кв.м, Батыревский район, Батыревское сельское поселение, ул. Дружбы д. 6В, с видом разрешенного использования нестационарных торговых павильонов (киосков), сроком аренды на 10 лет (лот №3) (изв. №250817/0290361/01) (вх. Управления от 13.09.2017 № 05-04/6348 и от 15.09.2017 № 05-04/6391).

Заявители сообщают, что в извещении о проведении торгов содержится информация о том, что участок свободен от объектов капитального строительства и прав третьих лиц, однако это не соответствует действительности. На указанном в публикации земельном участке находится сооружение: канализация, с кадастровым номером 21:08:240211:501.

На основании вышеизложенного, заявители просят отменить проведение аукциона.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения представителей сторон по делу, Комиссия приходит к следующему.

1. Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров установлен статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В силу части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи 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 июля 2011 года № 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.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) 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.

Таким образом, любые действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в силу обязательности его проведения подлежат контролю со стороны антимонопольного органа в процессуальном порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

2. Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса.

Частью 22 статьи 39.11 Земельного кодекса обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Приказом Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации от 3 июня 2015 г. № 195 «Об утверждении регламента официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru» утверждён [Регламент](#) официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru (далее – Регламент).

Согласно утвержденному Регламенту сайт www.torgi.gov.ru является официальным сайтом при размещении информации об организации и проведении торгов.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте

Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), *не менее чем за тридцать дней* до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (пункт 19 статьи 39.11 Земельного кодекса).

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 (пункт 20 статьи 39.11 Земельного кодекса).

Извещение о проведении аукциона сформировано 25.08.2017 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru>, к которому прикреплены следующие файлы: аукционная документация и проект договора аренды, постановление от 23.08.2017 № 790 «Об утверждении земельных участков, выставляемых на торги (аукцион, конкурс)», извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков.

Кроме того, извещение о проведении аукциона 25.08.2017 размещено на официальном сайте администрации Батыревского района http://gov.cap.ru/Declarations.aspx?id=3647202&gov_id=58&page=2&size=20.

3. Из заявления заявителей следует, что указанный в извещении о проведении торгов земельный участок должен использоваться для установки нестационарных торговых объектов.
4. Статьей 16 Федерального закона №131-ФЗ от 06.10.2003 "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" осуществление земельного контроля за использованием земель городского округа и создание условий для обеспечения жителей городского округа услугами связи, общественного питания, торговли и бытового обслуживания включены в перечень вопросов местного значения городского округа, полномочиями по решению которых, согласно пункту 1 статьи 37 названного Закона, местная администрация наделяется уставом муниципального образования.

Федеральным законом №381-ФЗ от 28.12.2009 "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон №381-ФЗ) регламентированы отношения между органами местного самоуправления и хозяйствующими субъектами, возникающие в связи с организацией и осуществлением торговой деятельности. Нестационарный торговый объект определен как торговый объект, представляющий собой временное сооружение или временную конструкцию, не связанные прочно с земельным участком вне зависимости от присоединения или

неприсоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе передвижное сооружение (пункт 6 статьи 2 Закона №381-ФЗ).

С учетом необходимости обеспечения устойчивого развития территорий и достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов размещение последних в нестационарном исполнении предписано осуществлять на публичных земельных участках в соответствии со схемой их размещения, разрабатываемой и утверждаемой органом местного самоуправления, определенной уставом муниципального образования (статья 10 Закона №381-ФЗ).

В силу части 3 статьи 10 указанного закона схема размещения нестационарных торговых объектов разрабатывается и утверждается органом местного самоуправления, определенным в соответствии с уставом муниципального образования, в порядке, установленном уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Порядок включения в схему размещения нестационарных торговых объектов, расположенных на земельных участках, в зданиях, строениях, сооружениях, находящихся в государственной собственности, устанавливается Правительством Российской Федерации (часть 2 статьи 10 Федерального закона №381-ФЗ).

Таким образом, схема размещения нестационарных торговых объектов утверждается в целях необходимости обеспечения устойчивого развития территорий и достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов.

5. Создание условий для обеспечения жителей городского округа услугами торговли и осуществление муниципального земельного контроля отнесены статьями 16, 16.2 Федерального закона №131-ФЗ от 06.10.2003 "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" к вопросам местного значения городского округа и внутригородского района; кроме того, пунктом 4 Указа Президента Российской Федерации №65 от 29.01.1992 "О свободе торговли" императивно определено, что предприятия и граждане осуществляют торговлю в отведенных органами исполнительной власти местах.

Владелец нестационарного торгового объекта может быть признан законным землепользователем при условии включения такого объекта в утвержденную на конкретный период схему нестационарных торговых объектов, наличия у его собственника разрешения на размещение объекта мелкорозничной торговли (услуг) и заключенного в установленном порядке договора на использование необходимого для вышеназванных целей земельного участка.

Отсутствие совокупности указанных документов порождает обязанность субъекта торговой деятельности по освобождению находящегося в

публичной собственности земельного участка путем демонтажа и вывоза торгового объекта.

Таким образом, Закон № 381-ФЗ в качестве основания для включения в схему размещения нестационарных торговых объектов не требует заключения отдельного договора аренды земельного участка.

6. Согласно пункту 1 статьи 39.36 Земельного кодекса 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 N 381-ФЗ "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации".

Министерство экономического развития Российской Федерации в своем письме от 24.03.2015 № 6786-ПК/Д23и пишет, что киоски должны размещаться на основании специальных договоров о размещении нестационарного торгового объекта, порядок и основания заключения которого должны быть предусмотрены Законом субъекта. Причем эти договоры должны заключаться на аукционах.

7. Письмом от 15.09.2017 № 2234 (вх. Управления от 18.09.2017 № 05-10/6401) администрация Батыревского района Чувашской Республики сообщила следующее. Администрацией объявлено о проведении 02 октября 2017 года в 14 час. 00 мин. по московскому времени в малом зале администрации Батыревского района по адресу: Чувашская Республика, Батыревский район, с. Батырево, пр. Ленина, д. 5 аукциона (торга) по открытой форме подачи заявок и предложений на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена из земель населенных пунктов с кадастровым номером 21:08:240211:62, площадью 1200 кв.м., местоположение: Чувашская Республика, Батыревский р-н, Батыревское с/пос., с. Батырево, ул. Дружбы, д. 6В, с видом разрешенного использования «Магазины» для строительства нестационарных торговых павильонов (киосков), сроком аренды на 10 (десять) лет, ограничения (обременения) отсутствуют, с начальным (рыночным) размером ежегодной арендной платы земельного участка - 209 640 (двести девять тысяч шестьсот сорок) руб. 00 коп., шаг аукциона - 6289 (шесть тысяч двести восемьдесят девять) руб. 20 коп., размер задатка 100% - 209 640 (двести девять тысяч шестьсот сорок) руб. 00 коп.

Параметры разрешенного строительства нестационарных торговых павильонов (киосков):

- предельное количество этажей- 1 или предельная высота строения до 3 м;
- размер нестационарного торгового павильона (киоска) 5х5 м - в

количестве 22 (двадцать два) шт.;

- размер нестационарного торгового павильона (киоска) 3х4 м - в количестве 3 (три) шт. Требование к сроку постройки нестационарных торговых павильонов (киосков) не более трех месяцев, согласно утвержденной схеме размещения торговых павильонов (киосков), с момента заключения договора аренды земельного участка.

Имеется возможность подключения (технического присоединения) проектируемого здания к существующим сетям:

- водоснабжения к поселковому водопроводу по ул. Дружбы с. Батырево. Точку подключения определить проектом (письмо отдела строительства и развития общественной инфраструктуры №67 от 16.08.2017 года);
- к недостроенной ветке самотечной канализации по ул. Дружбы с. Батырево, при условии первоначального выполнения работ по подключению данной ветки к магистральному хоз-фекальному коллектору. Точку подключения определить проектом (письмо отдела строительства и развития общественной инфраструктуры №67 от 16.08.2017 года);
- к электрическим сетям от ВЛ-0,4кВ фидера №2, КТП 10/0,4кВ №4 с. Батырево по ВЛ- 10 кВ «СХТ», ГИС 110/35/10 кВ «Батырево» со строительством ВЛИ-0,4кВ (ТУ, предоставленное Южным производственным отделением ПАО «МРСК Волги- «Чувашэнерго» №МР6/122/Ю/-751 от 14.08.2017 г.). Информация о плате за подключение электрическим сетям: размер платы за технологическое подключение, указывается в договоре технологического присоединения к электрическим сетям, заключаемом с сетевой организацией, который определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации в сфере электроэнергетики и зависит от величины заявленной мощности, условий и особенностей технологического присоединения (при осуществлении технологического присоединения по индивидуальному проекту размер платы за технологическое присоединение определяется с учетом особенностей установленных разделом 3 правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861).

Газоснабжение объекта застройщиком не предусматривается.

Данная информация размещена на сайте администрации, в сети интернет и информационном бюллетени «Вестник Батыревского района».

На момент утверждения аукционной документации (постановление № 790 от 23.08.2017) и в настоящее время земельный участок не обременен каким-либо

объектом.

На основании п. 8 ст. 90 Земельного кодекса РФ на земельные участки, где размещены подземные объекты трубопроводного транспорта, относящиеся к линейным объектам оформление прав собственников объектов трубопроводного транспорта в порядке, установленном настоящим Кодексом, не требуется.

8. Постановлением администрации Батыревского района Чувашской Республики от 22.09.2017 № 897 «Об отмене аукциона по земельному участку 21:08:240211:62» аукцион по лоту № 3 (земельный участок с кадастровым номером 21:08:240211:62, площадью 1200 кв.м, Батыревский район, Батыревское сельское поселение, ул. Дружбы д. 6В, с видом разрешенного использования нестационарных торговых павильонов (киосков), сроком аренды на 10 лет) отменен в связи с несоответствием схемы размещения нестационарных торговых объектов требованиям Федерального закона Российской Федерации от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации».

Таким образом, организатором торгов учтены требования Федерального закона Российской Федерации от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации», вследствие чего, данный довод признаётся Комиссией Чувашского УФАС России необоснованным.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона.

В соответствии с [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об

отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Исходя из установленных обстоятельств дела, Комиссия Чувашского УФАС России признает жалобы Торговцева В.А. и Перепелкина В.А. необоснованными.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Чувашского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобы «...» необоснованными.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.