

РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-210/2023

Резолютивная часть решения оглашена 20 марта 2023 года.

В полном объеме решение изготовлено 22 марта 2023 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: ;

- от организатора торгов:;

рассмотрев жалобу индивидуального предпринимателя Л. (вх. № 3016/23 от 01.03.2023) на действия Управления торговли, питания и бытового обслуживания администрации г. Хабаровска (далее – Управление) – организатора торгов на право пользования местом размещения нестационарного торгового объекта для организации нестационарной торговли на территории Индустриального района городского округа «Город Хабаровск» ул. Краснореченская, в районе ост. «Химфармзавод» (нечетная сторона) (извещение № 9 от 07.02.2023) 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 Л. (вх. № 3016/23 от 01.03.2023) на действия Управления торговли, питания и бытового обслуживания администрации г. Хабаровска (далее – Управление) – организатора торгов на право пользования местом размещения нестационарного торгового объекта для организации нестационарной торговли на территории Индустриального района городского округа «Город Хабаровск» ул. Краснореченская, в районе ост. «Химфармзавод» (нечетная сторона) (извещение № 9 от 07.02.2023).

Доводы жалобы сводятся к неправомерному проведению торгов, поскольку предметом аукциона является право на размещение нестационарного торгового объекта (далее – НТО) на земельном участке, находящемся в охранной зоне инженерных сетей.

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.

07 февраля 2023 года на официальном сайте Управления опубликовано извещение о проведении аукциона на право заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта для организации нестационарной торговли на территории Индустриального района городского округа «Город Хабаровск» ул. Краснореченская, в районе ост. «Химфармзавод» (нечетная сторона) (извещение № 9 от 07.02.2023).

Начало приема заявок 08 февраля 2023 года, окончание приема заявок 09 марта 2023 года до 16:00. Дата проведения аукциона 14 марта 2023 года с 10:00.

Предмет аукциона – размещение (адресный ориентир) нестационарного торгового объекта в соответствии со Схемой размещения нестационарных торговых объектов на территории городского округа «Город Хабаровск», утвержденной Постановлением Администрации города Хабаровска от 21.12.2020 № 4225 (далее – Схема размещения) – торговый павильон площадью 200 кв.м. по ул. Краснореченская, в районе ост. «Химфармзавод» (нечетная сторона). Специализация – смешанная группа товаров

(сельскохозяйственная продукция, рассада, саженцы). Начальная (минимальная) цена – 544 085, 42 рублей. Размер задатка на участие в аукционе – 108 817, 09 рублей. Срок размещения – 3 года. Порядковый номер в Схеме размещения – 176.

Аукцион проводится в порядке, определенном Постановлением Администрации города Хабаровска от 16.12.2015 № 4317 «Об утверждении Порядка размещения нестационарных торговых объектов на территории городского округа «Город Хабаровск», Положения о проведении аукциона на право заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта на территории городского округа «Город Хабаровск» (далее – Постановление № 4317).

НТО за исключением случаев, предусмотренных разделом 9 Приложения № 1 Постановления № 4317, размещаются на основании договора на размещение НТО, заключенного по результатам торгов, проводимых в форме открытого аукциона по составу участников и закрытого по форме подачи предложений о цене аукциона на право заключения договора на размещение НТО на территории городского округа «Город Хабаровск».

Пунктом 1.9.2. Постановления № 4317 установлены ограничения к местам размещения НТО, в число которых входит охранный зона инженерных сетей.

Согласно пункту 5 Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей, утвержденных приказом Минстроя РФ от 17.08.1992 № 197, в пределах охранных зон тепловых сетей не допускается возводить временные строения, устраивать неорганизованные рынки.

Пунктом 6.2 ГОСТа Р 54608-2011. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги торговли. Общие требования к объектам мелкорозничной торговли, утвержденного приказом Росстандарта от 08.12.2011 № 742-ст установлено, что размещение объектов мелкорозничной торговли в охранный зоне инженерных сетей не допускается.

Комиссией Хабаровского УФАС России определено, что на земельном участке, являющимся предметом аукциона, на котором планируется размещение торгового павильона площадью 200 кв.м. по ул. Краснореченская, в районе ост. «Химфармзавод» (нечетная сторона), охранные зоны инженерных коммуникаций не установлены; границы земельного участка, выставленного на торги, не заходят на

границы охранных зон.

Таким образом, место размещения, выставленного на аукцион торгового павильона, находится на части земельного участка, являющейся территорией свободной от охранных зон инженерных сетей.

На основании изложенного, данный довод жалобы Комиссия считает не обоснованным.

Доводы ИП Л. в части отказа Администрацией г. Хабаровска (№ 15.1-11/972 от 10.06.2022) в выдаче разрешения на использование части земельного участка кадастрового квартала 27:23:0051211 площадью 1500 кв.м. и 2064 кв.м. для размещения палаток и лотков в целях организации сезонных ярмарок не подлежат рассмотрению в рамках настоящего дела, поскольку не имеют отношения к предмету торгов и являлись предметом рассмотрения Арбитражным судом Хабаровского края по делу А73-12599/2022.

Как не имеющие отношения к настоящим торгам отклоняются также доводы ИП Л. об отказе Администрации г. Хабаровска (№ 15.1-11/1791 от 25.10.2022) в выдаче разрешения на использование части земельного участка кадастрового квартала 27:23:0051211 площадью 1500 кв.м.

Доводы ИП Л. в части недопустимости выставления на торги указанного выше земельного участка, поскольку границы формируемого участка пересекают границы участка, стоящего на ГКУ 27:23:0000000:30173 (разрешенное использование: под автомобильную дорогу общего пользования местного значения городского округ «Город Хабаровск» - ул. Краснореченская), отклоняются по следующим основаниям.

Земельный участок, выставленный на торги по ул. Краснореченской в районе ост. «Химфармзавод», расположен в границах территории общего пользования – красных линиях улицы Краснореченской и частично входит в границы земельного участка с кадастровым номером 27:23:0000000:30173.

Согласно части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительных регламентов

не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования и на участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Кроме того, согласно договору, заключаемому по результатам проведения торгов, предполагаемый к размещению объект должен являться некапитальным сооружением, то есть не должен иметь прочной связи с землей и конструктивные характеристики которого должны позволять осуществить его перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строения.

Комиссией Хабаровского УФАС России отклоняются доводы ИП Л. о неправомерности включения, выставленного на торги земельного участка, в Схему размещения.

В соответствии со статьей 6 Федерального закона от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон о торговле) органы государственной власти субъектов Российской Федерации в области государственного регулирования торговой деятельности осуществляют полномочия по разработке и принятию в соответствии с Законом о торговле законов субъектов Российской Федерации, иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации в области государственного регулирования торговой деятельности.

В свою очередь, органы местного самоуправления в области регулирования торговой деятельности создают условия для обеспечения жителей муниципального образования услугами торговли (часть 2 статьи 6 Закона о торговле).

Согласно части 1 статьи 10 Закона о торговле размещение НТО на земельных участках, в зданиях, строениях, сооружениях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии со Схемой с учетом необходимости обеспечения устойчивого развития территорий и достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов.

Частью 3 статьи 10 Закона о торговле установлено, что Схема разрабатывается и утверждается органом местного самоуправления, определенным в соответствии с уставом муниципального образования, в порядке, установленном

уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Схема размещения утверждена Постановлением Администрации города Хабаровска в 2020 году сроком на три года (на период с 2021 по 2023 год). Правомерность включения в нее тех или иных НТО в судебном порядке не оспаривалась. Схема размещения является действующей. Следовательно, Управление обязано ею руководствоваться при выполнении функций по размещению НТО на территории г. Хабаровска.

Доводы ИП Л. о недопустимости выставления на торги земельного участка, на котором планируется строительство линейного объекта «Подключение поселка Красная речка к городским сетям канализации», отклоняются по следующим основаниям.

Постановлением администрации г. Хабаровска от 13.09.2012 № 3940 МКУ «Служба заказчика по строительству и капитальному ремонту» определен земельный участок в Индустриальном районе г. Хабаровска для размещения объекта: «Подключение поселка Красная речка к городским сетям канализации по ДЦП «Улучшение экологического состояния г. Хабаровска на 2011 – 2015 года» Канализация».

В целях размещения линейного объекта: «Подключение поселка Красная речка к городским сетям канализации» администрацией города для установления публичного сервитута принято постановление № 542 от 18.02.2021 в пользу МКУ «Служба заказчика по строительству и капитальному ремонту» (в том числе в отношении части земельного участка с кадастровым номером 27:23:0051211:107 площадью 490, 85 кв.м.).

В соответствии с частью 1 статьи 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с

разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком (часть 2 статьи 274 ГК РФ).

Строительство объекта: «Подключение поселка Красная речка к городским сетям канализации» запланировано при совместном финансировании Администрации г. Хабаровска и Правительства Хабаровского края.

Как следует из ответа Управления (вх. № 4007/23 от 17.03.2023), в настоящее время бюджетом Хабаровского края средств на финансирование вышеуказанного объекта не предусмотрено, поэтому определить сроки строительства объекта не представляется возможным.

Согласно сведениям из ЕГРН от 14.03.2023 земельный участок с кадастровым номером 27:23:0051211:107 снят с кадастрового учета 29.06.2022, в связи с чем Постановление администрации г. Хабаровска № 542 от 18.02.2021 является не актуальным и требует внесения изменений.

До настоящего времени публичный сервитут для размещения объекта: «Подключение поселка Красная речка к городским сетям канализации» в ЕГРН не зарегистрирован.

Кроме того, Постановлением № 4317 (пункт 5.4.6 раздела 5 Приложения № 6) предусмотрены случаи расторжения договора на право пользования местом размещения нестационарного торгового объекта для организации нестационарной торговли в связи с односторонним отказом Уполномоченного органа от его исполнения во внесудебном порядке, в число которых входит принятия органом местного самоуправления следующих решений:

- об изъятии для государственных или муниципальных нужд;
- о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о его предоставлении;
- о проведении аукциона, предметом которого является земельный участок;

- о необходимости ремонта и (или) реконструкции автомобильных дорог, в случае если нахождение Объекта препятствует осуществлению указанных работ;
- об использовании территории, занимаемой Объектом, для целей, связанных с развитием улично-дорожной сети, размещением остановок общественного транспорта, организацией парковочных карманов;
- размещении объектов капитального строительства, в случае если нахождение Объекта препятствует их размещению;
- о заключении договора о комплексном развитии территории, в случае если Объект находится в границах земельного участка, предоставленного по данному договору.

Таким образом, при решении вопроса о начале строительства объекта: «Подключение поселка Красная речка к городским сетям канализации» Уполномоченный орган будет обязан направить уведомление Субъекту торговли (победителю аукциона) о досрочном расторжении договора и возможности заключения нового договора в связи с предоставлением компенсационного места в срок не менее чем за один месяц до момента расторжения соответствующего договора. При этом денежные средства, внесенные Субъектом торговли в качестве оплаты за место размещения Объекта, подлежат возврату за период неиспользования места размещения нестационарного торгового объекта (пункт 5.6 раздела 5 Приложения № 6 к Постановлению № 4317).

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 Л. (вх. № 3016/23 от 01.03.2023) на действия Управления торговли, питания и бытового обслуживания администрации г. Хабаровска (далее – Управление) – организатора торгов на право пользования местом размещения нестационарного торгового объекта для

организации нестационарной торговли на территории Индустриального района городского округа «Город Хабаровск» ул. Краснореченская, в районе ост. «Химфармзавод» (нечетная сторона) (извещение № 9 от 07.02.2023), необоснованной.

2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Хабаровского УФАС России № ТТ/1981/23 от 02.03.2023.

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.