

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 5627
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 12.03.2020

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

Иванюженко К.В. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Ла-У Е.А. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Строилова А.А. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Торговый дом и Ко» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Государственного казенного учреждения Московской области «Региональный центр торгов» (далее – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:09:0070601:2769, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории городского округа Солнечногорск Московской области с видом разрешенного использования – «магазин» (далее – Земельный участок), извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 241219/6987935/04 (далее – Аукцион), в присутствии представителя Заявителя – <...>, по решению от 01.11.2018 № 1/2018, представителя от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 18.12.2019 № 133, представителя Администрации городского округа Солнечногорск Московской области (далее – Администрация) – <...>, по распоряжению главы Администрации от 26.02.2020 № 132-к, представителя победителя Аукциона Общества с ограниченной ответственностью – <...>, по доверенности от 25.02.2020, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), после объявленных перерывов с 26.02.2020 до 28.02.2020, с 28.02.2020 до 05.03.2020, с 05.03.2020 до 11.03.2020, с 11.03.2020 до 12.03.2020

УСТАНОВИЛА:

Порядок организации и проведения Аукциона установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Решением Совета депутатов городского округа Солнечногорск Московской области от 17.04.2019 № 10/1 установлено, что органы местного самоуправления городского округа Солнечногорска соответствии со своей компетенцией являются правопреемниками органов местного самоуправления Солнечногорского муниципального района, городских поселений Солнечногорск, Поварово, Менделеево, Ржавки, Андреевка, сельских поселений Кривцовское, Кутузовское, Луневское, Пешковское, Смирновское, Соколовское, входивших в его состав, в отношениях с органами государственной власти Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами с даты формирования соответствующих органов местного самоуправления городского округа Солнечногорск.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Московское областное УФАС России в установленном порядке направило в адрес Заявителя и Организатора торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. Земельный участок, право аренды которого выставлено на обжалуемые торги, сформирован Администрацией таким образом, что в его границах на период с 2019 по 2025 годы возможно размещение нестационарного торгового объекта (далее – НТО) согласно постановлению Администрации от 06.03.2019 № 307, а на период по 31.12.2021 право размещения НТО в границах Земельного участка принадлежит Заявителю. Соответственно Земельный участок не может быть выставлен на торги в нарушение требований законодательства Российской Федерации. В качестве доказательства размещения НТО на Земельном участке представлен сводный чертеж ООО «НПП ГиК» от 06.03.2020 г. и сводный чертеж ООО «Геометр» от 11.03.2020 г.

2. Организатором торгов в извещении о проведении Аукциона не указаны существенные сведения об обременениях Земельного участка в виде наличия объекта самовольного строительства, а приложенная Аукционная документация является недостоверной и содержит противоречивую информацию, поскольку с одной стороны подтверждает, что «земельный участок огорожен металлическим забором», «на территории расположена забетонированная площадка», а с другой стороны указывает на то, что «на земельном участке объекты недвижимого имущества отсутствуют», «самовольные постройки, в том числе здания, сооружения или другие строения на испрашиваемом земельном участке не расположены», что указывает на наличие объекта самовольного строительства.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Земельный участок, выставлен на торги, без противоречий требованиям земельного законодательства Российской Федерации, так как «схема размещения НТО содержит указания на право разместить НТО на

предполагаемой местности. Указанная схема не устанавливает конкретные координаты, геодезические данные на местности, определяющее место размещения нестационарного торгового объекта. Таким образом, доказательств, подтверждающих место размещения нестационарного торгового объекта непосредственно на земельном участке, реализованном на Аукционе, не представлено». Учитывая, что предметом Аукциона является право на заключение договора аренды Земельного участка, исходя из анализа пункта 4 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в извещении о проведении Аукциона подлежат указанию сведения об ограничении прав на Земельный участок. При этом прав на Земельный участок при размещении НТО у лица не возникает.

2. Извещение о проведении Аукциона содержит исчерпывающий перечень сведений о предмете Аукциона, что соответствует требованиям, установленным пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 21.06.2019 № 99/2019/268346019 сведения о расположении в границах Земельного участка каких-либо объектов недвижимости отсутствуют. При этом Заявителем не представлено документальных подтверждений нахождения на Земельном участке объектов недвижимости, в том числе самовольного строительства, препятствующих организации и проведению Аукциона.

Согласно позиции победителя Аукциона участники Аукциона были осведомлены о наличии на Земельном участке бетонной конструкции, а она не является объектом недвижимого имущества, следовательно, нарушений в действиях Организатора торгов не имеется. Поскольку постановлениями муниципального органа о размещении нестационарных торговых объектов не предусмотрена передача прав на земельные участки, то права Заявителя проведением Аукциона не нарушены.

Администрация поддержала позицию Организатора торгов по всем доводам жалобы Заявителя. В качестве доказательства отсутствия объекта самовольного строительства представлен акт обследования территории Земельного участка от 15.12.2019. Пояснения о действиях Администрации в части установления статуса расположенного на Земельном участке объекта представитель Администрации дать не смог, мотивировав тем, что это должна была сделать Администрация сельского поселения Кутузовское Солнечногорского муниципального района Московской области.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать 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 технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории)

В соответствии с пунктом 7 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды.

Пунктом 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, 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, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 56 статьи 2 Федерального закона от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» нестационарный торговый объект – торговый объект, представляющий собой временное сооружение или временную конструкцию, не связанные прочно с земельным участком вне зависимости от наличия или отсутствия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе передвижное сооружение.

Постановлением Главы муниципального образования сельское поселение Кутузовское Солнечногорского муниципального района Московской области от 24.04.2018 № 32 утверждена схема размещения НТО № 8 и № 9, договоры от 16.03.2018 № 8/Н/2018 и № 9/Н/2018 на размещения которых заключены между Администраций сельского поселения Кутузовское Солнечногорского муниципального района Московской области и Заявителем на срок до 31.12.2021. Указанное постановление содержит координаты точек размещения НТО.

Согласно текстам указанных договоров, их предметом является право установки НТО.

Наличие договоров НТО не порождает права аренды Земельного участка у Заявителя.

Постановлением Администрации от 06.03.2019 № 307 также утверждена схема размещения НТО на территории Солнечногорского муниципального района Московской области, в состав которой вошли участки под № 60 и 61 (ранее № 8 и № 9 соответственно), находящиеся в пользовании Заявителя, которые установлены только адресные ориентиры размещения площадки под НТО: «Солнечногорский район, д. Брехово, вблизи земельного участка с кадастровым номером 50:09:0070601:25».

Договоры НТО заключены Заявителем и Администрацией сельского поселения Кутузовское Солнечногорского муниципального района Московской области до утверждения схемы НТО постановлением от 2019 года. Таким образом, доводы Организатора торгов и Администрации о невозможности применения координат размещения НТО в связи с принятием постановления от 2019 года не могут быть приняты Комиссией как обоснованные.

Согласно договору НТО площадь, занимаемая объектом, составляет 50 кв.м.

Комиссией исследованы представленные Организатором торгов и Заявителем доказательства размещения НТО в границах Земельного участка.

Организатором торгов представлен принт-скрин с Публичной кадастровой карты с нанесенными на ней контурами НТО. Точки с координатами 55.926703.37.197447 и 55.926789.37.197705 расположены внутри объекта, а сам НТО в границы Земельного участка не входит.

Заявителем представлена схема, выполненная кадастровым инженером. Точки с координатами 55.926703.37.197447 и 55.926789.37.197705 расположены на одной из сторон (отрезке) контура НТО, что также является допустимым при размещении НТО. В представленных Заявителем документах НТО частично расположен в границах Земельного участка.

2. В соответствии с частью 1 статьи 22 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это

необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Заявителем представлен сводный чертеж с фотографиями от 06.03.2020, согласно которому на Земельном участке расположено сооружение представляющее собой металлическую опалубку на бетонных опорах, частично с армированием и теплоизоляцией 10 см, дренаж, линия водопровода (не входит в границы Земельного участка).

В опровержение довода Заявителя Администрацией представлен акт обследования Земельного участка от 15.12.2019, который содержит ФИО лиц, проводивших обследование, ссылку на статью 42 Земельного кодекса Российской Федерации, кадастровый номер Земельного участка и его фотографию. Каких-либо обоснований, выводов о расположении на Земельном участке объекта, его состоянии, составе, иных описаний Акт Администрации не содержит. Позиция Администрации о том, что вопросы контроля состояния Земельного участка должны быть отнесены к компетенции администрацией сельского поселения Кутузовское Солнечногорского муниципального района Московской области, не могут быть рассмотрены Комиссией как обоснованные, в том числе в силу Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Администрацией и Организатором торгов не обоснована и документально не подтверждена правомерность вывода об отсутствии объекта самовольного строительства на Земельном участке.

До выставления Земельного участка на торги в отношении Земельного участка должны быть проведены все необходимые действия, направленные на установление его актуального состояния, в том числе в части возможных ограничений и необходимости совершения действий, определенных пунктом 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

При таких условиях информация, указанная в извещении, не может считаться актуальной и полной без соответствующих документальных обоснований отсутствия на Земельном участке прав размещения НТО и объекта самовольного строительства.

Довод Заявителя обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Торговый дом и Ко» обоснованной.

2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях должностных лиц Государственного казенного учреждения Московской области «Региональный центр торгов», предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Е.А. Ла-У

А.А. Строилова

Примечание: согласно части 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.