

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) 5x5 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, условия 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.