

|  |
| --- |
| **УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ**  **ПО НЕНЕЦКОМУ АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ** Р Е Ш Е Н И Е 09 июня 2023 года № 083/07/18.1-2/2023  г. Нарьян-Мар |

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ненецкому автономному округу (далее - Комиссия Ненецкого УФАС России, комиссия) по рассмотрению жалобы в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – закон о Защите конкуренции), рассмотрев жалобу Гильфанова Дмитрия Игоревича (далее — Гильфанов Д.И., Заявитель) на действия организатора торгов – Администрации муниципального образования «Городское поселение «Рабочий поселок Искателей» Заполярного района Ненецкого автономного округа (далее - Администрация) при проведении аукциона в электронной форме по продаже права на заключение договора аренды земельного участка под магазины на территории Городского поселения «Рабочий поселок Искателей» с кадастровым номером 83:00:060009:1148 (извещение № 22000161030000000102), представленные документы и сведения, в отсутствии представителей Организатора торгов, представителей Заявителя, в надлежащем порядке уведомленных о дате, времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ненецкому автономному округу поступила жалоба Гильфанова Д.И. (рег. № 989-ЭП/23) на действия организатора торгов - Администрации МО «Городское поселение «Рабочий поселок Искателей» ЗР НАО при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка под магазины на территории Городского поселения «Рабочий поселок Искателей» с кадастровым номером 83:00:060009:1148 (извещение № 22000161030000000102).

Основанием для обращения в антимонопольный орган послужил факт выставления на торги земельного участка под магазины на территории Городского поселения «Рабочий поселок Искателей» с кадастровым номером 83:00:060009:1148 (извещение № 22000161030000000102), на котором расположен объект недвижимости и информация о котором не указана в извещении. Данный факт, по мнению заявителя, нарушает положения Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

Организатор торгов нарушение не признал и пояснил, что основанием для объявления процедуры торгов в виде открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 83:00:060009:1148 послужило заявление от ИП Пунько А.Н. Из представленных письменных пояснений следует, что подпункт 8 и подпункт 9 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ прямо разрешают проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на которых размещены нестационарные торговые объекты.

Жалоба рассмотрена комиссией по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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](consultantplus://offline/ref=3EC9A0FEB5B8114CDA58BDC9DEAC3EE83D374840E0A9994C58D709793C8B08E60459BDB38B20B3D4A60EB66805e3E4N) от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено [законодательством](consultantplus://offline/ref=3EC9A0FEB5B8114CDA58BDC9DEAC3EE83D354B43E1AA994C58D709793C8B08E61659E5BF8A22A8D5A21BE0394362991EE162A651AA3DEA2De6EDN) Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Положения [ст. 39.2](consultantplus://offline/ref=B4EF68CA5739CFB37C649588ABBA2144AC1B0535AD6EB26229C88A99EC755D8F7B9B9F6BC7145C82A1EAB04D78CB50C20C3E4526AEj2D6O) ЗК РФ указывают на то, что предоставление земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со [статьями 9](consultantplus://offline/ref=69C59A1603929EEC9376FAAD1B609CBDAF75A252FE7A5A8FA49CA6403AA8D323FDF1882CF56E4EAAE5FFB6E2006690AA82F20CBA03AA6AF8e0CEO) - [11](consultantplus://offline/ref=69C59A1603929EEC9376FAAD1B609CBDAF75A252FE7A5A8FA49CA6403AA8D323FDF1882CF56E4EABE0FFB6E2006690AA82F20CBA03AA6AF8e0CEO) настоящего Кодекса.

Согласно [п. 1 ст. 39.6](consultantplus://offline/ref=E4FE2C6A7ABEBE2A655838424B2F41FE7975D9F5B4CF9A0BEBFE59EBD2D96CCAF9636846B356E0E19297BEFFDFD69053084E194200v6F8H) Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных [п. 2 настоящей статьи](consultantplus://offline/ref=E4FE2C6A7ABEBE2A655838424B2F41FE7975D9F5B4CF9A0BEBFE59EBD2D96CCAF9636846B357E0E19297BEFFDFD69053084E194200v6F8H).

Порядок подготовки и организации 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, определен в [ст. 39.11](consultantplus://offline/ref=E4FE2C6A7ABEBE2A655838424B2F41FE7975D9F5B4CF9A0BEBFE59EBD2D96CCAF9636847BC55E0E19297BEFFDFD69053084E194200v6F8H), 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

[Пунктом 1 статьи 39.11](consultantplus://offline/ref=E4FE2C6A7ABEBE2A655838424B2F41FE7975D9F5B4CF9A0BEBFE59EBD2D96CCAF9636847BC56E0E19297BEFFDFD69053084E194200v6F8H) 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.

Как указано выше основанием для объявления процедуры торгов в виде открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 83:00:060009:1148 послужило заявление от ИП Пунько А.Н.

Между тем п[одпунктом 8 пункта 8 ст. 39.11](consultantplus://offline/ref=E4FE2C6A7ABEBE2A655838424B2F41FE7975D9F5B4CF9A0BEBFE59EBD2D96CCAF9636843BC59E3BE9782AFA7D2D1894D0E5605400269v6FEH) 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](consultantplus://offline/ref=E4FE2C6A7ABEBE2A655838424B2F41FE7975D9F5B4CF9A0BEBFE59EBD2D96CCAF9636840B551E9BE9782AFA7D2D1894D0E5605400269v6FEH) настоящего Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

Согласно [подпункту 9 пункта 8 статьи 39.11](consultantplus://offline/ref=E4FE2C6A7ABEBE2A655838424B2F41FE7975D9F5B4CF9A0BEBFE59EBD2D96CCAF9636843BC59E2BE9782AFA7D2D1894D0E5605400269v6FEH) 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](consultantplus://offline/ref=E4FE2C6A7ABEBE2A655838424B2F41FE7975D9F5B4CF9A0BEBFE59EBD2D96CCAF9636843B559EEBE9782AFA7D2D1894D0E5605400269v6FEH) настоящего Кодекса.

Пунктом 10 части 1 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что под объектом капитального строительства понимается здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

В силу положений [статей 130](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&demo=1&base=LAW&n=287003&date=06.06.2023&dst=100794&field=134), [131](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&demo=1&base=LAW&n=287003&date=06.06.2023&dst=100798&field=134) Гражданского кодекса Российской Федерации здания, строения, сооружения представляют собой недвижимые объекты, созданные в результате строительной деятельности, право собственности на которые и другие вещные права, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации.

Согласно [пункту 1 статьи 130](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&demo=1&base=LAW&n=287003&date=06.06.2023&dst=42&field=134) Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В соответствии с [пунктом 6 статьи 2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&demo=1&base=LAW&n=201172&date=06.06.2023&dst=10&field=134) Федерального закона от 28.12.2009 N 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.

Таким образом исходя из положений [подпункта 8 и подпункта 9 пункта 8 статьи 39.11](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&demo=1&base=LAW&n=286989&date=06.06.2023&dst=628&field=134) Земельного кодекса Российской Федерации следует, что законодатель запрещает проведение аукциона в отношении земельного участка, на котором расположены объекты капитального строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам.

Между тем нестационарные торговые объекты по своей правовой природе не являются объектами капитального строительства, права собственности на которые возникают по основаниям [ст. 218](consultantplus://offline/ref=E4FE2C6A7ABEBE2A655838424B2F41FE7976DBF1B2C99A0BEBFE59EBD2D96CCAF9636843B551EAB2C3D8BFA39B848353094E1B441C696D6DvFFFH) Гражданского кодекса Российской Федерации, следовательно нахождение на земельном участке, являющимся предметом торгов, нестационарных торговых объектов в том числе включенных в схему размещения нестационарных торговых объектов, не является основанием для предоставления земельного участка в аренду на торгах.

Размещенный на земельном участке с кадастровым номером 83:00:060009:1148 нестационарный торговый объект объектом недвижимости не является. В соответствии с условиями договора на размещение нестационарного торгового объекта индивидуальный предприниматель (владелец) обязан в 3-дневный срок с момента расторжения договора вывезти обьект торговли с места его размещения.

Информация об нестационарном торговом объекте в извещении не отражалась поскольку объект является частной собственностью и предметом аукцина не является.

Доказательств нахождения на спорном земельном участке объектов капитального строительства заявителем не представлено.

Наличие на части земельного участка нестационарных торговых объектов в силу [подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11](consultantplus://offline/ref=760DBBDFCEB2E286E5E8DB840A18F7A16DCAF44815EA419498A28C5068F4B5A7A8D12312E64C900AF92034E38774C6A72CEA0F57B4A308H) ЗК РФ не влечет невозможность проведения аукциона на право аренды публичного земельного участка; проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка под магазины на территории Городского поселения «Рабочий поселок Искателей» с кадастровым номером 83:00:060009:1148 не нарушает права и законные интересы заявителя.

На основании изложенного Комиссия, руководствуясь [частью 20 ст. 18.1](consultantplus://offline/ref=7E74E9EB924A16CBBF02106A1E5109D529F3EA374A5CF867D09FDFE033F810490DDA78E607C6A9177FFC785FD93213D6D6DCE9FC96REG8H) Федерального закона "О защите конкуренции",

РЕШИЛА:

Признать жалобу Гильфанова Дмитрия Игоревича на действия организатора торгов – Администрации муниципального образования «Городское поселение «Рабочий поселок Искателей» Заполярного района Ненецкого автономного округа при проведении аукциона в электронной форме по продаже права на заключение договора аренды земельного участка под магазины на территории Городского поселения «Рабочий поселок Искателей» с кадастровым номером 83:00:060009:1148 (извещение № 22000161030000000102) необоснованной.

*Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев с даты его принятия.*

.