Заказное с уведомлением о вручении

Ответчик: Администрация Кромского района

Орловской области

303200, Орловская область, Кромской район,

пгт. Кромы, ул. Советская, д. 34

kromr@adm.orel.ru

Заявитель: Украинцева М.А.

<…>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о назначении дела № 057/01/17-179/2024 о нарушении

антимонопольного законодательства к рассмотрению

17.04.2024 г. Орёл

Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Орловской области (далее – Орловское УФАС России, Управление) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

УСТАНОВИЛ:

По результатам рассмотрения Орловским УФАС России заявления Украинцевой Маргариты Андреевны (далее – Украинцева М.А., Заявитель) о возможном нарушении антимонопольного законодательства администрацией Кромского района Орловской области (далее – Администрация) при проведении электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 57:09:0030103:348 (извещение № 21000010630000000033), (далее – Заявление), были установлены следующие обстоятельства.

Согласно сведениям, размещенным на информационном ресурсе государственной информационной системы «Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее – ГИС Торги), Администрацией 29.05.2023 было размещено извещение № 21000010630000000033 о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка.

По мнению Заявителя, Администрация в нарушении пункта 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) провела аукцион на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 57:09:0030103:348, а с учетом вида разрешенного использования поименованного земельного участка, предусматривающего размещение зданий и сооружений, должен был проводиться аукцион на право заключения аренды земельного участка. Таким образом, указанными действиями Администрация

нарушила действующее законодательство Российской Федерации.

Проанализировав материалы Заявления; пояснения Администрации; информацию, имеющуюся в Управлении; сведения, размещённые на информационном ГИС Торги; иную информацию, Управлением установлено следующее.

1. 29.05.2023 Администрацией на сайте ГИС Торги было размещено извещение № 21000010630000000033 о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка (далее – Аукцион).

Извещение содержит следующие сведения по земельному участку, являющемуся предметом Аукциона.

Наименование лота: земельный участок с кадастровым номером 57:09:0030103:348 площадью 56 кв.м., категория земель: населенных пунктов, разрешенное использование: аптека.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования земельного участка (далее – ВРИ): объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы).

Местонахождение имущества: Орловская область, Кромской район, пгт. Кромы, ул.25 Октября, вблизи, д.6А.

Согласно размещенной на сайте ГИС Торги информации, на участие в Аукционе было подано 5 заявок, 2 из которых не были допущены к участию.

Согласно протоколу подведения итогов Аукциона от 07.07.2023, договору купли-продажиземельного участка № 13 от 18.07.2023 победителем Аукциона была признана <…>.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.1 ЗК РФ продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Пунктом 7 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

В статье 39.18 ЗК РФ изложены особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства,

гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Земельный участок, являющийся предметом Аукциона, не относится к исключениям, указанным в статье 39.18 ЗК РФ.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ настоящий Кодекс и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства основываются на следующих принципах: деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Из пункта 2 статьи 7 ЗК РФ следует, что виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Данный классификатор утвержден Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее – Классификатор).

В извещении Аукциона указано, что ВРИ земельного участка с кадастровым номером 57:09:0030103:348 является «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)», что соответствует коду 4.2 Классификатора.

В соответствии с кодом 4.2 Классификатора ВРИ «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)» предусматривает «размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра».

Содержание кодов ВРИ 4.5, 4.6, 4.8 – 4.8.2 включает в себя:

4.5 «Банковская и страховая деятельность» - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги.

4.6 «Общественное питание» - размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

4.8 «Развлечение» - размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения.

4.8.1 «Развлекательные мероприятия» - размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок.

4.8.2 «Проведение азартных игр» - размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон.

Таким образом, из характеристики ВРИ 4.2 следует, что категория таких земельных участков предполагает возможность возведения зданий и сооружений.

В наименовании лота; заявках на участие в Аукционе; договоре купли-продажи земельного участка № 13 от 18.07.2023; выписке из Единого государственного реестра недвижимости ВРИ земельного участка с кадастровым номером 57:09:0030103:348 указан как: «аптека».

Стоит отметить, что в Классификаторе отсутствует ВРИ «аптека». Земельному участку с кадастровым номером 57:09:0030103:348 кадастровый номер был присвоен 13.03.2023, что свидетельствует о том, что Администрация обязана была присвоить земельному участку ВРИ в соответствии с действующим Классификатором.

ВРИ 4.2. «объекты торговли», установленный в извещении Аукциона, предусматривает размещение объектов общей площадью, свыше 5000 кв.м., а площадь земельного участка с кадастровым номером 57:09:0030103:348, как указывалось выше, составляет 56 кв.м.

Таким образом, выбирая ВРИ земельного участка, при размещении извещения о проведении Аукциона целесообразнее было выбрать ВРИ с кодом 4.0 «предпринимательство», который также предполагает размещение зданий и сооружений.

Кроме того, согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, 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).

Из анализа указанной нормы следует, что информация о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения опубликовывается в извещении только в случае, если на земельном участке предусматривается возможность размещения объекта капитального строительства.

В документах извещения Аукциона имеются письма АО «Газпром газораспределение Орел», АО «Орелоблэнерго», МКП «Кромской Акваснаб», содержащие сведения о технической возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения. Указанные письма содержат следующие формулировки: «объект капитального строительства», «проектируемый объект капитального строительства (аптека)».

Таким образом, земельный участок, являющийся предметом Аукциона, предусматривает размещение на нем зданий и сооружений.

В своих пояснениях на Заявление (Вх. № 1860-ЭП/24 от 27.03.2024) Администрация указала следующее.

Согласно статье 19 Правил землепользования и застройки городского поселения Кромы Кромского района Орловской области испрашиваемый земельный участок расположен в территориальной зоне ОД (общественно-деловая зона).

Земельный участок площадью 56 кв.м. просили предоставить для обслуживания аптечного киоска, а не для строительства объекта.

Руководствуясь Правилами землепользования и застройки городского поселения Кромы Кромского района Орловской области, учитывая, что площадь земельного участка 56 кв.м., не предполагает строительство объекта, был выбран вид разрешенного использования – аптека (код 4.4 «магазины»).

Правилами землепользования и застройки поселка городского типа Кромы Кромского района Орловской области не предусмотрены минимальные и максимальные параметры для размещения магазинов.

Учитывая, что конфигурация земельного участка (совокупность внутренних углов и горизонтальных положений границ участка) не квадратная и не прямоугольная, это вызывает неудобства в его использовании, не предполагает строительство зданий. Следовательно, к испрашиваемому земельному участку не применяется пункт 7 статьи 39.11 ЗК РФ.

Согласно статье 19 Правил землепользования и застройки городского поселения Кромы Кромского района Орловской области (далее – Правила) испрашиваемый земельный участок расположен в территориальной зоне ОД (общественно-деловая зона).

Зона ОД предназначена для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан, иных объектов согласно градостроительным регламентам. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловой зоне, могут включаться жилые дома, жилые дома блокированной застройки, многоквартирные дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Довод о том, что земельный участок площадью 56 кв.м. просили предоставить для обслуживания аптечного киоска, а не для строительства объекта является необоснованным, ввиду того, что заявление от 26.04.2023 о продаже земельного участка содержит следующую информацию: «Прошу провести аукцион по продаже земельного участка с кадастровым номером 57:09:0030103:348 (площадью 56 кв.м.), земли населенных пунктов, под аптеку, по адресу: Орловская

область, Кромской район, пгт. Кромы, ул.25 Октября, вблизи, д.6А.

Помещение аптеки может быть как капитальным, так и не капитальным строением. При этом выбор размещать на земельном участке объекты капитального строительства или некапитальные объекты является правом правообладателя земельного участка. Данная позиция подтверждается Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.02.2022 № 10АП-26764/2021. Таким образом, даже если участник Аукциона подавая заявку на участие, не планировал размещать на земельном участке аптеку, исходя из ВРИ, присвоенного земельному участку, в дальнейшем он имел право разместить на нем здание или сооружение.

Довод о том, что площадь земельного участка 56 кв.м. не предполагает строительства на нем объекта поэтому, согласно Правилам, был выбран ВРИ с кодом 4.4 «магазины», содержит противоречивую информацию и опровергает информацию о том, что на земельном участке не предполагается строительство объекта.

В соответствии с кодом 4.4 Классификатора ВРИ «магазины» предусматривает «размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м».

Таким образом, из характеристики ВРИ с кодом 4.4 следует, что категория таких земельных участков предполагает возможность возведения на них объектов капитального строительства.

Отсутствие в Правилах минимальных и максимальных параметров для размещения магазинов и особенности конфигурации земельного участка не свидетельствуют о том, что на земельных участках в зоне ОД невозможно разместить здание или сооружение.

Согласно пункту А.1 Приложения А «СП 118.13330.2022. Свод правил. Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009» (далее – Свод) общая площадь общественного здания определяется как сумма площадей всех этажей (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный).

Таким образом, действующим Сводом не утверждена минимальная площадь для строительства капитальных и некапитальных строений, следовательно, площадь земельного участка, на котором можно возвести здание или сооружение законодательно не ограничена минимальными или максимальными параметрами.

Действующим законодательством не установлено, что если конфигурация земельного участка, вызывает неудобства в его использовании, на таком земельном участке невозможно разместить здание или сооружение.

Кроме того, как указывалось выше, в документах извещения Аукциона содержатся сведения о технической возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, которые размещаются только в случае возможности размещения на земельном участке объекта капитального строительства.

Таким образом, с учетом требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, пункта 7 статьи 39.11 ЗК РФ, земельный участок, являющийся предметом Аукциона, исходя из ВРИ, предусматривает размещение на нем зданий, сооружений и его предоставление должно было осуществляться путем проведения аукциона на

право заключения договора аренды.

2. В соответствии со статьей 1 Закона о защите конкуренции настоящий Федеральный закон определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Исходя из изложенного, можно сделать вывод, что действия Администрации при проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка (извещение № 21000010630000000033) нарушают запреты, установленные пунктом 7 статьи 39.11 ЗК РФ.

Приняв решение о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка и в последствии проведя его, Администрация лишила возможности воспользоваться законным правом на участие в аукционе и заключение договора аренды земельного участка неограниченный круг лиц, имеющий финансовую возможность и намеревавшийся принять участие в аукционе только на право заключения договора аренды земельного участка.

Ограничение круга потенциальных участников аукционов обусловлено также начальной ценой предмета аукционов, размер которой при аукционе на продажу объекта в разы выше, чем при его аренде, равно как и размер задатка, вносимого участниками аукциона, а также величины повышения начальной цены предмета аукциона.

В действиях администрации Кромского района Орловской области усматриваются признаки нарушения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в нарушении антимонопольных требований к торгам при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка (извещение № 21000010630000000033).

На основании изложенного, Орловским УФАС России издан приказ Управления от 05.04.2024 № 16/24 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения администрацией Кромского района Орловской области части 1статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь частью 13 статьи 44 Закона о защите конкуренции,

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело № 057/01/17-179/2024 к рассмотрению на **«21» мая 2024 года в 09 часов 30 минут** по адресу: г. Орёл, ул. Салтыкова-Щедрина, д. 21, 3-й этаж,

каб. 4.

2. Привлечь к участию в рассмотрении дела № 057/01/17-179/2024 в качестве:

2.1 Ответчика: администрацию Кромского района Орловской области (ИНН 5714001873, ОГРН 1025701258120; юридический адрес: 303200, Орловская область, Кромской район, пгт. Кромы, ул. Советская, д. 34);

2.2 Заявителя: Украинцеву Маргариту Андреевну.

3. **Администрации Кромского района Орловской области в срок до «15» мая 2024 года** представить:

3.1. Мотивированную позицию (со ссылками на нормативно-правые акты) относительно изложенных в настоящем определении обстоятельств.

3.2. Мотивированную позицию о несоответствии ВРИ земельного участка, присвоенного 13.03.2023, действующему Классификатору.

3.3. По каким причинам в извещении Аукциона ВРИ земельного участка был установлен как 4.2 «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)», с учетом того, что указанный ВРИ предусматривает «размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв.м.», а площадь земельного участка 56 кв.м.

3.4. По каким причинам в извещении Аукциона, как указано выше, был установлен ВРИ 4.2, а не ВРИ 4.0 «предпринимательство».

3.5. Если земельному участку в соответствии с правилами землепользования и застройки городского поселения Кромы Кромского района Орловской области был присвоен ВРИ 4.4 «магазины», почему в извещении Аукциона не был установлен данный ВРИ.

3.6. Иную информацию, документы или сведения (в случае наличия и/или необходимости), имеющие значение для рассмотрения настоящего дела, по существу.

4. **Украинцевой Маргарите Андреевне в срок до «15» мая 2024 года** представить:

4.1. Информацию, документы или сведения (в случае наличия и/или необходимости), имеющие значение для рассмотрения настоящего дела, по существу.

Председатель Комиссии <…>

В соответствии с частью 5 статьи 19.8 КоАП РФ непредставление или несвоевременное представление в федеральный антимонопольный орган, его территориальный орган сведений (информации), предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации, а равно представление в федеральный антимонопольный орган, его территориальный орган заведомо недостоверных сведений (информации) влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи пятисот до двух тысяч пятисот рублей; на должностных лиц – от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц – от пятидесяти до пятисот тысяч рублей.

В соответствии со статьей 43 Закона о защите конкуренции с материалами дела можно ознакомиться по адресу: г. Орёл, ул. Салтыкова-Щедрина, д. 21, 3-й этаж, каб. 15, понедельник - четверг с 8.30 до 17.30, пятница с 8.30 до 16.15 (перерыв с 13.00 до 13.45), заблаговременно до начала заседания Комиссии.

Явка законных или доверенных (с надлежащим образом оформленной доверенностью на участие в рассмотрении дела) представителей лиц, участвующих в деле, обязательна.

Вместе с тем, обращаем внимание, что стороны участвующие в деле вправе заявить ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие.

Рассмотрение дела будет проходить в дистанционном режиме, без очного участия представителей сторон.

Принять дистанционное участие в рассмотрении дела возможно посредством интернет-видеоконференции с использованием сервиса видеоконференций TrueConf.

Интернет-видеоконференции проходят непосредственно в браузере на веб-странице портала видеоконференций, либо с использованием приложения для персонального компьютера и/или мобильных телефонов. Инструкция по дистанционному участию в рассмотрении дела посредством видеоконференцсвязи TrueConf размещена на сайте Орловского УФАС России https://orel.fas.gov.ru/ в разделе «Главное» - «Руководство для участника сеанса ВКС».

Для подключения к видеоконференцсвязи необходимо заблаговременно установить программное обеспечение TrueConf.

Для целей принятия участия в рассмотрении дела необходимо перейти по следующей гиперссылке:

<…>