

Заявитель:

Управление Федеральной службы безопасности Российской Федерации по Кабардино-Балкарской Республике

360001, КБР, г. Нальчик,

пр. Ленина, д. 4

Ответчик:

Муниципальное казенное учреждение

«Управление муниципального имущества и земельных отношений» местной администрации

Зольского муниципального района КБР

361700, КБР, Зольский район,

г.п. Залукокоаже, ул. Комсомольская, 91

Заинтересованное лицо:

"..."

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ ДЕЛА №007/01/17-300/2024

07 июня 2024 года г. Нальчик

Комиссия Кабардино-Балкарского УФАС России (далее – Управление) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии:

– заместителя руководителя Управления;

Членов Комиссии:

– начальника отдела Управления;

– главного специалиста-эксперта Управления,

рассмотрев дело №007/01/17-300/2024 по признакам нарушения муниципальным казенным учреждением «Управление муниципального имущества и земельных отношений» местной администрации Зольского муниципального района КБР части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», руководствуясь статьей 48.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление поступили материалы Управления Федеральной службы безопасности России по Кабардино-Балкарской Республике, указывающие на

признаки нарушения антимонопольного законодательства в действиях местной администрации Зольского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики при предоставлении в период с 2007 года по настоящее время в аренду земельных участков с кадастровыми номерами:

07:02:3600000:82; 07:02:3200000:326; 07:02:3200000:445; 07:02:3200000:442;
07:02:3200000:443; 07:02:3200000:328; 07:02:3200000:327; 07:02:3200000:476;
07:02:3200000:524; 07:02:3200000:553; 07:02:3200000:65; 07:02:3200000:512,
07:02:3200000:513, 07:02:3200000:514, 07:02:3200000:525; 07:02:3200000:280;
07:02:0000000:5461; 07:02:3200000:32.

В ходе рассмотрения материалов установлено, что земельные участки с кадастровыми номерами 07:02:3200000:512, 07:02:3200000:513, 07:02:3200000:514, 07:02:3200000:525 предоставлены в аренду путем проведения аукциона, объявленного 21.01.2023 и номер извещения которого 22000140140000000003 (лоты №9, 6, 7, 8 соответственно).

Подготовка, организация, проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентируется статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации с учетом положений Гражданского кодекса Российской Федерации.

Как установлено частью 4 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать, помимо иных, перечисленных сведений, сведения о предмете аукциона, сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения).

Вместе с тем, извещение 22000140140000000003 не содержит сведений о земельных участках с кадастровыми номерами 07:02:3200000:512, 07:02:3200000:513, 07:02:3200000:514, 07:02:3200000:525: сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), при этом земельные участки имеют вид разрешенного использования – «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)», который предполагает размещение на нем зданий, сооружений.

Дополнительно установлено, что в извещении отсутствует порядок проведения аукциона, который должен содержаться в извещении согласно пункту 3 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Как установлено статьей 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон 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

Отсутствие в извещении о проведении аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и порядка проведения аукциона противоречит требованиям, установленным подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, а также содержит признаки нарушения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Как следует из распоряжения местной администрации Зольского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики от 18.01.2023 №2-р проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровыми номерами 07:02:3200000:512, 07:02:3200000:513, 07:02:3200000:514, 07:02:3200000:525 поручено муниципальному казенному учреждению «Управление муниципального имущества и земельных отношений» местной администрации Зольского муниципального района КБР».

Таким образом, в действиях муниципального казенного учреждения «Управление муниципального имущества и земельных отношений» местной администрации Зольского муниципального района КБР (далее также – учреждение) были усмотрены признаки нарушения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, в связи с чем в установленном порядке издан приказ Управления от 09.04.2024 №26/24 «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства» по признакам учреждением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, выразившегося в нарушении антимонопольных требований к торгам при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды по извещению 22000140140000000003 от 21.01.2023.

В ходе анализа представленных в материалы дела документов и пояснений лиц, участвующих в деле, было установлено следующее.

Порядок и особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регламентируется Земельным кодексом Российской Федерации.

Как указано ранее, подготовка, организация и проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентируется статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации с учетом положений Гражданского кодекса Российской Федерации.

Как установлено частью 1 статьи 39.11 Кодекса решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Так, распоряжением от 18.01.2023 №2-р местной администрацией Зольского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики объявлен аукцион на право заключения договоров аренды следующих земельных участков:

– земельный участок с кадастровым номером 07:02:1100008:282, расположенный по адресу: КБР, Зольский район, с. Сармаково, ул. Ленина, 208 «а», вид разрешенного

использования – «предпринимательство»;

– земельный участок с кадастровым номером 07:02:3100000:436 расположенный по адресу: КБР, Зольский район, к юго-востоку от с.п. Сармаково, вид разрешенного использования – «растениеводство»;

– земельный участок с кадастровым номером 07:02:3100000:435, расположенный по адресу: КБР, Зольский район, к юго-востоку от с.п. Сармаково, вид разрешенного использования – «сельскохозяйственное использование»;

– земельный участок с кадастровым номером 07:02:2600000:577, расположенный по адресу: КБР, Зольский район, с. Камлюко, 1200 м севернее от здания администрации с.п. Камлюко, вид разрешенного использования – «для размещения отходов потребления»;

– земельный участок с кадастровым номером 07:02:2600000:520, расположенный по адресу: КБР, Зольский район, в границах м.о. Камлюко, ориентир: в 3370 м на северо-запад администрации с.п. Камлюко, вид разрешенного использования – «сельскохозяйственное использование»;

– земельный участок с кадастровым номером 07:02:3200000:513 расположенный по адресу: КБР, Зольский район, вид разрешенного использования – «для ведения подсобного хозяйства»;

– земельный участок с кадастровым номером 07:02:3200000:514 расположенный по адресу: КБР, Зольский район, вид разрешенного использования – «для ведения личного подсобного хозяйства»;

– земельный участок с кадастровым номером 07:02:3200000:525, расположенный по адресу: КБР, Зольский район, вид разрешенного использования – «для ведения подсобного хозяйства»;

– земельный участок с кадастровым номером 07:02:3200000:512, расположенный по адресу: КБР, Зольский район, вид разрешенного использования – «для ведения подсобного хозяйства».

Согласно пункту 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации одним из условий надлежащего проведения торгов является наличие в извещении полной информации о предмете торгов. Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является существенным нарушением порядка проведения торгов.

Как установлено частью 4 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать, помимо иных, перечисленных сведений, сведения о предмете аукциона, сведения 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 возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка

не предусматривается строительство здания, сооружения).

Согласно извещению, размещенному на официальном сайте, земельный участки с кадастровыми номерами 07:02:3200000:512, 07:02:3200000:513, 07:02:3200000:514, 07:02:3200000:525 имеют вид разрешенного использования – «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)».

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 (абзац 3 пункта 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации) – классификатором, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 (ред. от 23.06.2022) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

В соответствии с классификатором на земельных участках с видом разрешенного использования с кодом 2.2 «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» предполагается размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости), производство сельскохозяйственной продукции, размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, содержание сельскохозяйственных животных.

Таким образом, в рассматриваемом случае в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство здания, сооружения. Данное обстоятельство предполагает включение в обязательном порядке в состав извещения о проведении аукциона всего объема сведений согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Между тем, как установлено Комиссией, сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства извещение о проведении аукциона не содержит.

Как установлено частью 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Пунктом 3 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации также установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о порядке проведения аукциона.

Исходя из приведенных норм, установление порядка проведения аукциона является обязанностью уполномоченного органа.

Статьи 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливают только общие требования к организации и проведению аукциона, тогда как установление порядка его проведения отнесено к полномочиями уполномоченного органа.

Исходя из того, что Земельным кодексом Российской Федерации установление порядка проведения аукциона отнесено на уполномоченный орган с обязанностью указания в извещении такого порядка, то неуказание в извещении о проведении аукциона порядка проведения аукциона противоречит пункту 3 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган проводит анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства.

Извещение о проведении аукциона №22000140140000000003 опубликовано 21.01.2023, земельный участок с кадастровым номером 07:02:3200000:512 явился предметом указанного аукциона по лоту №9, земельный участок с кадастровым номером 07:02:3200000:513 явился предметом указанного аукциона по лоту №6, земельный участок с кадастровым номером 07:02:3200000:513 явился предметом указанного аукциона по лоту №7, земельный участок с кадастровым номером 07:02:3200000:525 явился предметом указанного аукциона по лоту №8.

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 15.02.2023 №1 на участие в аукционе по лоту №9 подано 4 (заявки) заявки:

- заявка "... " от 03.02.2023;
- заявка "... " от 14.02.2023;
- заявка "... " от 14.02.2023;
- заявка "... " от 14.02.2023,

на участие в аукционе по лоту №6 подано 4 (заявки) заявки:

- заявка "... " от 03.02.2023;
- заявка "... " от 14.02.2023;
- заявка "... " от 14.02.2023;
- заявка "... " от 14.02.2023,

на участие в аукционе по лоту №7 подано 4 (заявки) заявки:

- заявка "... " от 03.02.2023;
- заявка "... " от 14.02.2023;
- заявка "... " от 14.02.2023;

– заявка "... " от 14.02.2023,

на участие в аукционе по лоту №8 подано 8 (заявки) заявки:

– заявка "... " от 03.02.2023;

– заявка "... " от 14.02.2023;

– заявка "... " от 14.02.2023;

– заявка "... " от 14.02.2023.

По результатам проведенного аукциона по лоту №9,6,7,8 договоры аренды соответствующих земельных участков с "... " 02.03.2023.

Частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции установлен запрет на совершение действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов. При этом, сама возможность наступления негативных последствий для конкуренции в результате действий организатора торгов является достаточной для квалификации таких действий, как нарушающих антимонопольное законодательство.

Комиссия отмечает, что от установленных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, от наличия технических условий на подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, от размера платы за технологическое присоединение построенного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также от наличия возможности такого присоединения зависит объем финансовых вложений победителя аукциона (застройщика) в строительство объекта. В рассматриваемом случае ответчик, нарушив требования подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, не предоставил участникам и потенциальным участникам полную и достоверную информацию о земельных участках, являющихся предметом аукциона. Отсутствие в составе извещения вышеуказанных сведений не позволяет заинтересованным лицам оценить потенциальные риски, предстоящие расходы, связанные со строительством, возможность надлежащего исполнения обязательств по строительству объекта, и ряд других существенных обстоятельств, то есть сформировать правильное представление о предмете аукциона и принять решение о целесообразности своего участия в аукционе.

Аналогично, неуказание в извещении о проведении аукциона порядка проведения аукциона может привести к нарушению прав потенциально заинтересованных в участии в аукционе лиц и участников аукциона.

Отсутствие в извещении о проведении торгов сведений, указание которых обязательно в силу закона, является обстоятельством, препятствующим принять участие в конкурентной борьбе за получение права на земельный участок, а следовательно, препятствует осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами. Получение потенциальными участниками торгов неполной информации об аукционе либо неполучение информации вовсе ведет к нарушению принципов публичности, открытости и прозрачности торгов и ограничению конкуренции.

Вышеуказанная позиция поддерживается правоприменительной практикой (Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 14.02.2017 по делу №А79-3793/2016, Постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.02.2017 по делу №А63-9837/2016).

С учетом изложенного, Комиссия Управления приходит к выводу о том, что действиями муниципального казенного учреждения «Управление муниципального имущества и земельных отношений» местной администрации Зольского муниципального района КБР при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 07:02:3200000:512 (лот №9), 07:02:3200000:513 (лот №6), 07:02:3200000:514 (лот №7), 07:02:3200000:525 (лот №8), выразившимися в неуказании в извещении сведений о параметрах разрешенного строительства и о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также порядка проведения аукциона, ограничена (могла быть ограничена) конкуренция.