Председатель Комиссии Оренбургского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства на основании Приказа Оренбургского УФАС России от «07» марта 2023 г. № 29 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга (ИНН 5610139980, ОГРН 1115658017419, 460006, Оренбургская область, город Оренбург, Советская ул., д. 47) по признакам нарушения ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившемся в не размещении в полной мере информации, необходимость размещения которой предусмотрена п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ., руководствуясь ч. 5 ст. 44 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛ:

В Оренбургское УФАС России 23 января 2023 года в порядке ст. 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» поступила жалоба Общества с ограниченной ответственностью «ЭкоСпутник» (далее – Заявитель, ООО «ЭкоСпутник») (вх. № 755 от 23.01.2023) на действия департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 21000031860000000015, лот №23/01).

По результатам рассмотрения указанной жалобы по делу № 056/10/18.1-72/2023 Комиссией Оренбургского УФАС России 01.02.2023 г. принято решение (исх. № 1018 от 06.02.2023) прекратить ее рассмотрение в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), передать материалы дела № 056/10/18.1-72/2023 уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области для рассмотрения жалобы ООО «ЭкоСпутник» в порядке и сроки, установленные главой 9 Закона о защите конкуренции на предмет нарушения требований ст. 17 Закона о защите конкуренции.

По результатам анализа совокупности представленных материалов установлено следующее.

Приказом департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга от 02.12.2022 № 85-п принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды

земельного участка с кадастровым номером 56:44:0103001:1633, находящегося в муниципальной собственности, площадью 29645 кв. м., расположенного в территориальной зоне полигонов ТКО, очистных сооружений – «СН.3». Местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, улица Автомобилистов, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:44:0103001. Разрешенное использование: строительство мусоросортировочного комплекса (код 12.2 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», группа 5 приложения 10 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 № 3698-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, входящих в состав территории муниципального образования «город Оренбург»). Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

06.12.2022 г. на официальном сайте www.torgi.gov.ru, 07.12.2022 г. в газете «Вечерний Оренбург» № 93 опубликовано извещение (№ 21000031860000000015) по лоту № 23/01 (на официальном сайте www.torgi.gov.ru лот № 1) о проведении аукциона на право заключения договора аренды вышеуказанного земельного участка.

В соответствии с извещением, размещенным на официальном сайте www.torgi.gov.ru, земельный участок расположен в границах санитарно - защитной зоны производственных, коммунальных и прочих объектов.

Строительство мусоросортировочного комплекса возможно при соблюдении следующих условий:

– соблюдение действующих градостроительных, санитарных и противопожарных норм и правил;

– основные параметры застройки земельного участка: площадь застройки от 5929 кв. м. до 17787 кв. м., этажность – 1-2 этажа.

С полной информацией об аукционе и порядке его проведения можно ознакомиться на официальном сайте муниципального образования «город Оренбург» в сети Интернет в разделе «Муниципальная собственность и имущество/Аренда и продажа земельных участков/Торги по продаже права аренды земельных участков» http://www.orenburg.ru/, и на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru.

Согласно протоколу № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка по лоту 23/01 от 17.01.2023 г., на участие в аукционе поступило 6 заявок: от ООО «Природа», <…>, <…>, ООО «Вторресурс», <…>., <…>. Допущено к участию в аукционе 5 заявок: ООО «Природа», <…>., ООО «Вторресурс», <…>., <…>.

В соответствии с протоколом № 1 заседания комиссии по проведению аукциона и результатам аукциона по лоту № 23/01 от 20.01.2023 г., участие в аукционе приняли ООО «Природа», ООО «Вторресурс», победителем определено ООО «Вторресурс» с ежегодным размером арендной платы в сумме 1 621 220,00 рублей.

Порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентируется Земельным кодексом РФ.

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе 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 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).

Таким образом, требование об указании в извещении информации о наличии ограничений прав на земельный участок является требованием о представлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка, соответственно, данная информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе.

Пунктами 1-3 статьи 56 Земельного кодекса РФ установлено, что права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным настоящим Кодексом, федеральными законами.

Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда, а ограничения, указанные в подпункте 1 пункта 2 настоящей статьи, в результате установления зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с настоящим Кодексом.

В соответствии с п. 18 ст. 105 Земельного кодекса РФ, могут быть установлены виды зон с особыми условиями использования территорий, в том числе санитарно-защитная зона.

Согласно выписке из ЕГРН, земельный участок с кадастровым номером 56:44:0103001:1633 граничит с земельными участками с кадастровыми номерами 56:44:0103001:739 и 56:44:0103001:1418, ограничений прав и обременений объекта недвижимости на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0103001:1633 не зарегистрировано.

Вместе с тем, согласно градостроительному заключению, земельный участок с кадастровым номером 56:44:0103001:1633 ограничен с севера и востока земельным участком с кадастровым номером 56:44:0103001:379, с юга и северо-запада – земельным участком с кадастровым номером 56:44:0103001:1311, с юго-запада – земельным участком с кадастровым номером 56:44:0103001:739, с запада – земельными участками с кадастровыми номерами 56:44:0103001:1298, 56:44:0103001:1660.

В градостроительном заключении также указано, что согласно акту обследования земельного участка, проведенного муниципальным земельным контролем департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга, от 01.09.2022 № 084/113 на момент осмотра в границах земельного участка осуществляется стоянка грузового автотранспорта, хранение нестационарных контейнеров. Участок частично огражден.

Кроме того, в соответствии с пунктом 6 Градостроительного заключения, согласно Генеральному плану города Оренбурга земельный участок находится на территории производственных и коммунально-складских объектов, частично в зоне расширения магистрали общегородского значения (регулируемого движения).

Согласно схеме зон с особыми условиями использования территории Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург» земельный участков расположен в границах санитарно-защитной зоны от ООО «ЭкоСпутник» (ул. Автомобилистов, 23, корп. 1), утвержденной решением Роспотребнадзора № 203-РСЗ от 17.03.2022.

Согласно решению заместителя руководителя Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 17.03.2022 г. № 203-РСЗЗ, в границах указанной санитарно-защитной зоны не допускается использование земельных участков в целях:

2.1. размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства;

2.2. размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции.

Местоположение санитарно-защитной зоны: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Автомобилистов, дом 23/1 на земельных участках с кадастровыми номерами 56:44:0103001:739 и 56:44:0103001:1418.

Вместе с тем, вышеуказанная информация, содержащаяся в градостроительном заключении, градостроительном плане не является доступной для участников, что исключает возможность узнать об имеющихся ограничениях прав на земельный участок.

Отсутствие в извещении о проведении аукциона сведений о наличии обременений прав на земельный участок противоречит требованиям, установленным подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, а также может содержать признаки нарушения статьи 17 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с п. 17 ст. 4 Закона о защите конкуренции, признаками

ограничения конкуренции является: сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В силу ч. 1 ст. 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.

Согласно Постановлению Пленума Верховного суда Российской Федерации от 04.03.2021 № 2 (далее - Постановление Пленума № 2) при наличии спора о соответствии Закону о защите конкуренции правовых актов, решений, действий (бездействия) органов власти, органов местного самоуправления антимонопольный орган должен доказать факт недопущения, ограничения, устранения конкуренции либо установить угрозу наступления таких последствий на определенном товарном рынке, в том числе в результате нарушения прав и законных интересов отдельных участников рынка, создания для них конкурентных преимуществ или препятствий в конкуренции на товарных рынках.

Как указано в пункте 40 Постановления Пленума № 2 пунктами 1, 2 и 4 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции установлены запреты на осуществление организатором обязательных процедур, конкурентных закупок или заказчиком действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, включая запреты на координацию деятельности участников, создание преимущественных условий участия для отдельных ее участников (в том числе посредством открытия доступа к информации), нарушение

порядка определения победителя.

Антимонопольным органом установлено, что извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:44:0103001:1633 и размещенная информация, содержит лишь указание на нахождение земельного участка в границах санитарно - защитной зоны производственных, коммунальных и прочих объектов.

От способности потенциальных участников аукциона адекватно оценить возможные масштабы строительства и ограничения при использование земельного участка зависят предложения о цене.

Вместе с тем, подробная информация об ограничениях прав на земельный участок отражена не в извещении, а в неразмещенных для публичного обозрения градостроительном заключении, градостроительном плане.

Указанные нарушения со стороны Организатора торгов значительным образом ограничивают право участника на достоверную и полную информацию о земельном участке.

Земельный кодекс РФ не предусматривает возможность произвольного толкования необходимости указания (не указания) в извещении о проведении аукциона тех или иных сведений из числа прямо перечисленных в пункте 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Таким образом, в действиях департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга усматриваются признаки нарушения ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившиеся в не размещении в полной мере информации, необходимость размещения которой предусмотрена п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

На основании изложенного издан приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области от «07» марта 2023 г. № 29 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Руководствуясь ч. 13 ст. 44 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

определил:

1. Назначить дело № 056/01/17-230/2023 к рассмотрению на **«05» апреля 2023 г. на 14 часов 30 минут** по адресу: г. Оренбург,
ул. Краснознаменная, д.22, каб. 106.

Сообщаем, что в Оренбургском УФАС России возможен дистанционный режим рассмотрения жалоб (обращений), без очного участия представителей заинтересованных сторон в режиме видеоконференцсвязи.

О способе участия в рассмотрении дела следует сообщить заблаговременно за 1 рабочий день до заседания.

Регистрация на рассмотрение жалобы в порядке очного участия проводится за 15 минут до начала ее рассмотрения.

О прибытии на рассмотрение жалобы сообщить по внутреннему номеру сотрудника – 114, 100.

Для возможности дистанционного участия Вам необходимо за 1 рабочий день до заседания направить в адрес Оренбургского УФАС России (по e-mail: to56@fas.gov.ru) ходатайство с указанием данных IT-специалиста вашей организации: номер телефона, адрес электронной почты, наименование участника, а также приложить документы, подтверждающие полномочия лиц, участвующих в рассмотрении настоящей жалобы.

В случае участия по делу в формате видеоконференцсвязи, стороны в обязательном порядке должны иметь при себе документы, удостоверяющие личность и должностные полномочия.

По вопросам дистанционного участия обращаться по телефону (3532) 78-66-28, ведущий специалист-эксперт <…>, по техническим вопросам подключения к видеоконференции обращаться по телефону (3532)26-12-11, заместитель начальника организационно-финансового отдела <…>.

Для подключения к видеоконференции просим пройти по ссылке <…>в любом доступном браузере.

2. Привлечь к участию в рассмотрении дела № 056/01/17-230/2023 в качестве заявителя – ООО «ЭкоСпутник» <…>.

ООО «ЭкоСпутник» представить в Оренбургское УФАС России в срок **до «03» апреля 2023 г.** следующие документы и материалы:

- письменные пояснения относительно наступления неблагоприятных последствий ввиду отсутствия в извещении о проведении аукциона

(№ 21000031860000000015) по лоту № 23/01 в полной мере информации, необходимость размещения которой предусмотрена п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

3. Привлечь к участию в рассмотрении дела № 056/01/17-230/2023 в качестве ответчика – департамент градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга.

Департаменту градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга представить в Оренбургское УФАС России в срок **до «03» апреля 2023 г.** следующие документы и материалы:

- письменные пояснения по рассматриваемому делу с правовым обоснованием, в том числе с указанием причин отсутствия в извещении о проведении аукциона (№ 21000031860000000015) по лоту № 23/01 в полной мере информации, необходимость размещения которой предусмотрена п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

4. Привлечь к участию в рассмотрении дела № 056/01/17-230/2023 в качестве заинтересованных лиц: ООО «Вторресурс» (<…>), <…>., <…>., ООО «Природа» (<…>), <…>, <…>.

ООО «Вторресурс», <…>. , <…>., ООО «Природа», <…>. , <…>. представить в Оренбургское УФАС России в срок **до «03» апреля 2023 г.** следующие документы и материалы:

- письменную позицию по рассматриваемому делу;

- письменные пояснения относительно наступления неблагоприятных последствий ввиду отсутствия в извещении о проведении аукциона (№ 21000031860000000015) по лоту № 23/01 в полной мере информации, необходимость размещения которой предусмотрена п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ;

- иные документы, имеющие значение для принятия решения по существу рассматриваемого дела.