

Заявителю:

< >

Ответчику:

Начальнику управления

по муниципальному имуществу

Мценского района Орловской области

Чумаковой Е.Е.

303043, Орловская Область,

р-н Мценский, с. Тельчье, ул. Ленина, д.1

e-mail: umi@adm-mr.ru

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

**о назначении дела № 057/01/17-409/2023 о нарушении
антимонопольного законодательства к рассмотрению**

2 0 . 0 7 . 2 0 2 3

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 обращения < > о

несогласии с действиями (бездействием) должностных лиц должностных лиц управления по муниципальному имуществу Мценского района Орловской области при проведении аукционов на право заключения договоров купли-продажи земельных участков (извещение № 090222/0125693/01 от 09.02.2022, извещение № 220721/0125693/01 от 22.07.2021) (далее – Обращение), 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), управлением по муниципальному имуществу Мценского района Орловской области в июле 2021 года и феврале 2022 года были размещены извещения № №220721/0125693/01, 090222/0125693/01 (соответственно) о проведении аукционов на право заключения договоров купли-продажи земельных участков (далее – Аукционы купли-продажи).

По мнению Заявителя, управление по муниципальному имуществу Мценского района Орловской области в нарушении части 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) провела Аукционы купли-продажи земельных участков, а с учетом видов разрешенного использования (далее – ВРИ) земельных участков должны были проводиться аукционы на право аренды. Таким образом, указанными действиями управление по муниципальному имуществу Мценского района Орловской области нарушило действующее законодательство Российской Федерации.

Проанализировав материалы Обращения; пояснения управления по муниципальному имуществу Мценского района Орловской области; информацию, имеющуюся в Управлении; иную информацию, Управлением установлено следующее.

1. Участок **57:11:1400204:361** (местоположение: РФ, Орловская область, Мценский район, Отрадинское сельское поселение, с. Отрадинское, форма собственности неразграниченная, разрешенное использование: для проектирования и строительства подъездной дороги к площадке хранения техники, площадью 1268 кв. м. (дата проведения – 30.08.2021)).

22.07.2021 Управлением по муниципальному имуществу на сайте <http://torgi.gov.ru/> (ГИС Торги) было размещено извещение № 220721/0125693/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 57:11:1400204:361, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования (ВРИ) «Объекты дорожного сервиса, Размещение автомобильных дорог», расположенного по адресу: Российская Федерация, Орловская область, Мценский район, Отрадинское сельское поселение, с. Отрадинское (далее – Аукцион № 1).

Согласно размещенной на сайте ГИС Торги информации, на момент окончания приема заявок в протоколе приема заявок зарегистрированы заявки: Кондаков Василий Михайлович, Ерин Марк Александрович, Гильфанов Дмитрий Игоревич. Указанные заявки были допущены к участию в Аукционе №1. При этом на сам Аукцион №1 30.08.2021 в 10,00 явился лишь участник под номером 1 – Кондаков В.М., в связи с чем Аукцион №1 был признан несостоявшимся.

Договор купли-продажи по итогам Аукциона №1 Управлением по муниципальному имуществу по запросу Управления не представлен.

В документах, представленных Управлением по муниципальному имуществу по Аукциону №1, имеется рукописное заявление от будущего победителя Аукциона №1 Кондакова В.М. от 09.04.2021 с просьбой «предоставить в собственность за выкуп земельный участок площадью 1268 кв.м. кадастровый номер 57:11:1400204:361, разрешенное использование: для проектирования и строительства подъездной дороги к площадке для хранения техники». Заявления остальных участников рассматриваемого аукциона отсутствуют.

Впоследствии администрацией Мценского района Орловской области издано постановление «Об организации аукциона по продаже земельного участка» от 13.07.2021 № 295, в котором администрация Мценского района постановляет осуществить продажу земельного участка из категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером: 57:11:1400204:361, местоположение: РФ, Орловская область, Мценский район, Отрадинское сельское поселение, с. Отрадинское, общей площадью 1268 кв.м., разрешенное использование: для проектирования и строительства подъездной дороги к площадке для хранения техники на аукционе, открытом по составу участников и по форме подачи предложений по продаже земельного участка.

Частью 7 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что 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 ЗК РФ.

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.

Таким образом, обстоятельства, изложенные выше, не относятся к

исключению, указанному в статье 39.18 ГК РФ.

В соответствии с пунктом 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) объект капитального строительства - 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).

Из части 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).

Исходя из информации, указанной в извещении Аукциона №1, вид разрешенного использования лота №1 Аукциона – «Объекты дорожного сервиса, Размещение автомобильных дорог», что соответствует коду 7.2.1 Классификатора (таблица ниже).

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	7.2.1
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	4.9.1

Код 7.2.1 предполагает размещение автомобильных дорог «за пределами населенных пунктов», хотя при этом, Категория земель, указанная в извещении Аукциона № 1 – Земли населённых пунктов.

Данное несоответствие вводит/может вводить потенциальных участников Аукциона №1 в заблуждение.

При этом в Протоколах №№ 1, 2, 3 от 15.07.2021, 28.08.2021, 30.08.2021 заседания комиссии по организации и проведению торгов в форме Аукциона №1, а также в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Филиала публично-правовой компании «Роскадастр» по Орловской области от 16.05.2023, в качестве разрешенного использования указано: «для проектирования и строительства подъездной дороги к площадке для хранения техники».

К указанной формулировке вида разрешенного использования предмета Аукциона №» 1 можно отнести следующие виды кодов Классификатора:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 - 4.10	4.0
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0 (общественное использование объектов кап.строит-ва), 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	2.7.1
Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	6.9.1

Что именно подразумевает собой формулировка разрешенного вида использования в Протоколах Аукциона № 1, а также в выписке Росреестра по предмету Аукциона № 1, отличная от формулировки разрешенного вида использования, указанного в извещении Аукциона № 1, оценить не представляется возможным.

Если, к примеру, объекты дорожного сервиса предполагают собой размещение объектов капитального строительства, то площадка для хранения техники не обязательно является объектом капитальной постройки и может располагаться просто на открытом воздухе.

Вместе с тем согласно «ГОСТ Р ИСО 6707-1-2020. Национальный стандарт Российской Федерации. Здания и сооружения. Общие термины» (утвержден и введен в действие Приказом Росстандарта от 24.12.2020 № 1388-ст), «дорога» относится к сооружениям - объектам капитального строительства (п. 3.1.1.2).

Таким образом, Управление по муниципальному имуществу при проведении Аукциона № 1 могло вводить/вводит в заблуждение потенциальных участников Аукциона № 1, так как информация, указанная в извещении, касающаяся вида разрешенного использования земельного участка, вступает в противоречие с видом разрешенного использования, указанного по данному участку в других документах Аукциона №1, а также назначением земель участка с кадастровым номером 57:11:1400204:361, что тем самым ограничивает права участников, предполагающих возведение на приобретаемом участке объектов капитального строительства.

Следует также отметить, что цена лота Аукциона №1 составила 32803руб., при том, что согласно информации, размещенной на официальном сайте Росреестра онлайн (<https://rosreestor.net/proverit-zemelni-uchastok>), кадастровая стоимость рассматриваемого участка составляет 107932,16руб.

2. Участок **57:11:0970101:385**, местоположение: РФ, Орловская область, Мценский район, Спасско-Лутовиновское сельское поселение, д. Большая Каменка, форма собственности неразграниченная, разрешенное использование: для размещения и обслуживания склада, площадью 292 кв.м. (дата проведения – 16.03.2022).

09.02.2022 Управлением по муниципальному имуществу на сайте <http://torgi.gov.ru/> (ГИС Торги) было размещено извещение № 090222/0125693/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 57:11:0970101:385, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования (ВРИ) «Склады», расположенного по адресу:

Орловская область, Мценский район, Спасско-Лутовиновское сельское поселение, д. Большая Каменка (далее – Аукцион № 2).

Согласно размещенной на сайте ГИС Торги информации, на момент окончания приема заявок в протоколе приема заявок зарегистрирована одна заявка: Хуцишвили Любови Николаевны. Заявка была допущена к участию в Аукционе №2, в связи с чем данный аукцион был признан несостоявшимся.

В документах, представленных Управлением по муниципальному имуществу по Аукциону №2, имеется печатное заявление от будущего победителя Аукциона №2 Хуцишвили Л.Н. от 06.12.2021 с просьбой «предоставить в собственность за выкуп земельный участок площадью 292кв.м. кадастровый номер 57:11:0970101:385, с видом разрешенного использования: для размещения и обслуживания склада».

Впоследствии администрацией Мценского района Орловской области издано постановление «Об организации аукциона по продаже земельного участка» от 10.01.2022 № 1, в котором администрация Мценского района постановляет осуществить продажу земельного участка из категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером: 57:11:0970101:385, местоположение: РФ, Орловская область, Мценский район, Спасско-Лутовиновское сельское поселение, д. Большая Каменка, общей площадью 292кв.м., разрешенное использование: для размещения и обслуживания склада на аукционе открытом по составу участников и по форме подачи предложений по продаже земельного участка.

Как было указано ранее, частью 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.

Обстоятельства, изложенные, выше аналогично Аукциону № 1 не относятся к исключению, указанному в статье 39.18 ГК РФ.

В извещении Аукциона № 2 указано, что видом разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 57:11:0970101:385 является «Склады», что соответствует коду 6.9 Классификатора (см таблицу ниже)

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования
--	---	--

земельного участка		земельного участка
Склад	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9

Стоит отметить, что в таких документах как: договор купли-продажи земельного участка №5 от 28.03.2022, акту приема-передачи земельного участка от 28.03.2022; выписке из Единого государственного реестра недвижимости ВРИ земельного участка с кадастровым номером 57:11:0970101:385 указано как «Для размещения и обслуживания склада».

Вместе с тем согласно «ГОСТ Р ИСО 6707-1-2020. Национальный стандарт Российской Федерации. Здания и сооружения. Общие термины» (утвержден и введен в действие Приказом Росстандарта от 24.12.2020 № 1388-ст), «склад» - это здание или пространство внутри здания, предназначенное для хранения или распределения сырья, продукции и/или товаров (п. 3.1.4.7).

Согласно п. 33 ГОСТ Р 51303-2013. «Национальный стандарт Российской Федерации. Торговля. Термины и определения» склад – специальные здания, строения, сооружения, помещения, открытые площадки или их части, обустроенные для целей хранения товаров и выполнения складских операций.

Таким образом, из характеристики ВРИ 6.9 следует, что категория предмета Аукциона №2 предполагает возможность возведения объектов капитального строительства.

Следует также отметить, что цена лота Аукциона №2 составила 66567руб., при том, что согласно информации, размещенной на официальном сайте Росреестра онлайн (<https://rosreestor.net/proverit-zemelnii-uchastok>), кадастровая стоимость рассматриваемого участка составила 30934,48руб.

3. В соответствии со статьей 1 Закона о защите конкуренции указанный 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 Управления по муниципальному имуществу при проведении аукционов №1 и №2 на право заключения договоров купли-продажи земельных участков нарушают запреты, установленные пунктом 7 статьи 39.11 ЗК РФ.

Приняв решение о проведении аукционов о продаже земельных участков, указанных выше, и впоследствии проведя их, Управление по муниципальному имуществу лишило возможности воспользоваться законным правом на участие в Аукционах №1 и №2 заключить договоры аренды земельных участков неограниченный круг лиц, имеющий финансовую возможность и намеревавшихся принять участие в аукционе только на право заключения договора аренды земельных участков.

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 Управления по муниципальному имуществу Мценского 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 аукционов по продаже земельных участков (извещение № 220721/0125693/01 от 22.07.2021, извещение № 090222/0125693/01 от 09.02.2022).

На основании изложенного, Орловским УФАС России издан приказ Управления от 19.07.2023 № 47/23 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Управления по муниципальному имуществу Мценского района Орловской области части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь частью 13 статьи 44 Закона о защите конкуренции,

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело № 057/01/17-409/2023 к рассмотрению на «05» сентября

2023 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 № 057/01/17-409/2023 в качестве:

2.1 Ответчика: Управление по муниципальному имуществу Мценского района Орловской области (ИНН: 5717020024, КПП: 571701001, ОГРН 1025702656044; юридический адрес: 303043, Орловская область, р-н Мценский, с. Тельчье, ул. Ленина, д.1);

2.2 Заявителя: < >.

3. Управлению по муниципальному имуществу Мценского района Орловской области в срок до «28» августа 2023 года представить:

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

3.2. Информацию и сведения, касающиеся формирования цены лотов Аукциона № 1 и Аукциона № 2, причин существенного отличия от кадастровой стоимости предметов Аукционов № 1 и № 2.

3.3. Письменные заявления (копии) потенциальных участников о намерении приобретения предметов Аукционов №№ 1,2 (при наличии заявлений иных участников, не являющихся победителями названных Аукционов).

3.4. Сведения о том, имеется ли наличие стационарных коммуникаций (водо-, газо-, электро-, теплоснабжение) на участках, являющихся предметом Аукционов №№1,2.

3.5. Указать причины несоответствия вида разрешенного использования участков, являющихся предметом Аукционов №№ 1,2, указанного в извещении о проведении данных аукционов, заявкам на участие в открытом аукционе; договору купли-продажи земельного участка; акту приема-передачи земельного участка; выписке из Единого государственного реестра недвижимости (раздельно по каждому аукциону).

3.6. Привести ссылки на нормативно-правовые акты, в которых содержатся сведения о существовании вида разрешенного использования:

3.6.1. - «для размещения и обслуживания склада», указать что подразумевает собой «обслуживание» и параметры строения (сооружения) самого предполагаемого склада.

3.6.2. – «для проектирования и строительства подъездной дороги к площадке

для хранения техники», указать что подразумевает собой «проектирование», вид дороги (насыпная и т.д.), что представляет собой сама площадка, и о какой именно технике идет речь в данной формулировке вида разрешенного использования.

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

4. Заявителю в срок до «28» августа 2023 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. 17, 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:

< >

В случае отсутствия технической возможности участия в рассмотрении дела посредством систем видеоконференцсвязи, просим заблаговременно проинформировать Управление о таких обстоятельствах.