

РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 06/37-18

03 июля 2018 года

г. Нальчик

Резолютивная часть решения оглашена 29 июня 2018 года

В полном объеме решение изготовлено 03 июля 2018 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее также – Управление) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии и Членов Комиссии,

рассмотрев дело № 06/37-18 по признакам нарушения антимонопольного законодательства в действиях муниципального казенного учреждения «Управление сельского хозяйства, муниципальных земель и природопользования Терского муниципального района КБР», выразившегося в нарушении антимонопольных требований к торгам при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:06:0100003:143, расположенного по адресу: КБР, Терский район, с.п. Урожайное, пер. Базарный, 17 «А»,

в присутствии на заседании:
представителя ответчика по доверенности;
заинтересованного лица,
в отсутствие извещенного надлежащим образом заявителя,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике 07.02.2018 поступило заявление на действия МКУ «Управление сельского хозяйства, муниципальных земель и природопользования Терского муниципального района КБР» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:06:0100003:143, расположенного по адресу: КБР, Терский район, с.п. Урожайное, пер. Базарный, 17 «А» (далее – заявление).

В результате изучения заявления, представленных по запросу Управления документов и извещения, опубликованного на официальном сайте www.torgi.gov.ru, установлено, что разрешенным использованием земельного участка являются магазины.

В соответствии с [Классификатором](#) видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, на земельных участках с видом разрешенного использования с кодом 4.4 «Магазины» разрешается размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.

Таким образом, вид разрешенного использования земельного участка, являвшегося предметом аукциона, допускает строительство зданий, сооружений.

В свою очередь, согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство здания, сооружения, извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения о:

- максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства;
- 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;
- сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

Между тем, извещение не содержит вышеуказанную информацию.

Более того, в соответствии с подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство здания, сооружения, такой земельный участок не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Также извещение о проведении аукциона не содержит порядок проведения аукциона, который в силу

требований пункта 18 и подпункта 3 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ должен быть доведен до сведения потенциальных участников аукциона в составе извещения.

Следовательно, в действиях МКУ «Управление сельского хозяйства, муниципальных земель и природопользования Терского муниципального района КБР» усматриваются признаки нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании изложенного издан приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике от 03.04.2018 № 82 «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства» по признакам нарушения антимонопольного законодательства в действиях муниципального казенного учреждения «Управление сельского хозяйства, муниципальных земель и природопользования Терского муниципального района КБР», выразившегося в нарушении антимонопольных требований к торгам при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:06:0100003:143, расположенного по адресу: КБР, Терский район, с.п. Урожайное, пер. Базарный, 17 «А».

Определением от 04.04.2018 № 06/1022 дата рассмотрения дела № 06/38-18 была назначена на 23.04.2018.

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

В соответствии с протоколом заседания коллегиальной постоянно действующей комиссии по регулированию земельных отношений на территории Терского муниципального района КБР от 08.08.2017 № 12, постановлением главы местной администрации Терского муниципального района КБР от 27.11.2017 № 324-п МКУ «Управление сельского хозяйства, муниципальных земель и природопользования Терского муниципального района КБР» были организованы торги на право заключения договора аренды земельного участка общей площадью 500 кв.м. с кадастровым номером 07:06:0100003:143, расположенного по адресу: КБР, Терский район, с.п. Урожайное, пер. Базарный, 17 «А».

Извещение [№ 191217/3112258/01 размещено 19.12.2017](#) на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> и опубликовано в газете «Терек» от 16.12.2017 № 146-147 (8578). Согласно извещению дата и время начала приема заявок: 18.12.2017 в 09 часов 00 минут, дата и время окончания приема заявок: 18.01.2018 в 10 часов 00 минут, дата и время проведения аукциона: 23.01.2018 в 11 часов 00 минут.

Земельный участок имеет вид разрешенного использования – магазины, для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, государственная собственность не разграничена, срок аренды – 3 года; размер годовой арендной платы (начальная цена) составляет 7 673 рубля; шаг аукциона – 3 % начальной цены (230 рублей), задаток – 80% от начальной цены предмета аукциона (6 140 рублей). Начальная цена предмета аукциона определена на основании отчета № 417/11/17 от 22.11.2017, подготовленного ООО «ПАРИТЕТ».

Из представленных в материалы дела копии журнала приема заявок и поданной заявки следует, что на аукцион была подана единственная заявка «...» (заявка № 14/1-1 подана 12.01.2018 в 10 часов 35 минут). Внесение задатка в размере 6 140 рублей подтверждается чек-ордером от 12.01.2018.

Протоколом №19/01-18 от 19.01.2018 рассмотрения заявок на участие в аукционе, размещенным на официальном сайте в день его подписания, аукцион признан несостоявшимся, и в связи с тем, что единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, комиссией ответчика принято решение направить единственному заявителю проект договора аренды земельного участка. При этом размер ежегодной арендной платы по договору аренды земельного участка равен 7 673 рубля.

01.02.2018 между ответчиком (арендодатель) и «...» (арендатор) сроком на три года заключен договор № ст-1/18 аренды земельного участка, предметом которого явился земельный участок с кадастровым номером 07:06:0100003:143 общей площадью 500 кв.м., расположенный по адресу: КБР, Терский район, с.п. Урожайное, пер. Базарный, 17 «А», Земельный участок передан арендатору по акту приема-передачи в день подписания договора аренды.

Доказательств государственной регистрации договора аренды на момент подготовки настоящего заключения в материалах дела не имеется.

Проверяя доводы заявления, Комиссия установила следующие обстоятельства.

В соответствии с [подпунктом 8 пункта 1 статьи 1](#) Земельного кодекса РФ одним из основных принципов земельного законодательства является 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.

В пункте 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что земли в Российской Федерации используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

В силу пункта 1 статьи 83 Земельного кодекса РФ землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Согласно пункту 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ 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.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, регулирующей порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, 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 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, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства). Как указано выше, согласно извещению о проведении аукциона, а также представленной в материалы дела копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 20.06.2017 № 07/501/17-187722, земельный участок, являющийся предметом аукциона, имеет вид разрешенного использования «магазины, для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.». Аналогичная информация относительно земельного участка содержится на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по адресу <http://pkk5.rosreestr.ru> в составе публичной кадастровой карты.

Виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются в соответствии с классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее – Классификатор) (абзац 3 пункта 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ).

В соответствии с Классификатором на земельных участках с видом разрешенного использования с кодом 4.4 «Магазины» разрешается размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Кроме того, согласно письму ответчика от 14.05.2018 № 01-19/157 земельный участок с кадастровым номером 07:06:0100003:143 согласно Правилам землепользования и застройки сельского поселения Урожайное Терского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики находится в зоне ОД-1. Исходя из названных правил, размещенных на официальном сайте ответчика в разделе «Поселения», подраздел «с.п. Урожайное», основными видами разрешенного использования зоны ОД-1 (зона административно-делового назначения) являются:

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, компаний;
- общественные организации;
- объекты делового, финансового назначения;
- банки, отделения банков, страховые компании;
- адвокатские конторы, юридические консультации, нотариальные конторы и др.;

- отделения и пункты милиции;

- отделения связи, почтовые отделения;

- гостиницы, мотели, гостевые дома, центры обслуживания туристов, туристические агентства.

Кроме того, определены следующие предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства:

1) Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Минимальный размер участка – 25х25 м.

- площадь – 500 м²;

Максимальный размер участка – 100х200 м.

- площадь – 20000 м².

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 5 м.

Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся линией застройки.

3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

Для всех основных строений количество надземных этажей - 4 (с возможным использованием чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без 40 увеличения высоты здания). Высота здания от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 15 м; до конька скатной кровли - не более 19 м.

Для всех вспомогательных строений количество этажей - 1.

Высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 60%.

Таким образом, исследовав имеющиеся в материалах дела документы и проанализировав положения применимого законодательства, Комиссия Управления приходит к выводу о том, что в рассматриваемом случае в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 07:06:0100003:143 предусматривается строительство здания, сооружения. А данное обстоятельство в свою очередь предполагает включение в обязательном порядке в состав извещения о проведении аукциона всего объема сведений согласно [подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса РФ.

Между тем, как установлено Комиссией Управления, сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения извещение о проведении аукциона не содержит. При этом в извещении указано, что имеется возможность подключения:

- к воздушной линии электропередач, проходящей по ул. Базарная на расстоянии 10 м.;

- к наземной сети газоснабжения низкого давления 55 мм., проходящей по ул. Базарная на расстоянии 10 м.

По мнению представителя ответчика, озвученному в ходе заседания Комиссии, извещение о проведении аукциона содержит исчерпывающую информацию о предмете аукциона, и на этапе проведения торгов у организатора торгов отсутствует обязанность запрашивать сведения о технических условиях – данные сведения должны быть получены непосредственно арендаторами земельных участков.

Однако, Комиссия считает позицию ответчика основанной на неверном понимании положений действующего законодательства. Кроме того, силу подпункта 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к

сетям инженерно-технического обеспечения.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Управления приходит к выводу, что ответчик, не указав в извещении о проведении аукциона информацию 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 сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения о проведении аукциона, допустил нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Следует учитывать, 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 РФ, не предоставил участникам полную и достоверную информацию о земельном участке, являющемся 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, что в свою очередь привело или могло привести к ограничению числа потенциальных участников аукциона.

Между тем, частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции запрещены действия при проведении торгов, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Кроме того, в соответствии с пунктами 18, 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ организатор аукциона устанавливает, в том числе, порядок проведения аукциона, который должен содержаться в извещении о проведении аукциона. Из этого следует, что законодатель предоставляет организатору торгов право самостоятельно определять процедурные вопросы проведения аукциона, возлагая на него обязанность довести установленный порядок проведения аукциона до претендентов путем публикации данной информации в составе извещения о проведении аукциона.

Комиссия установила, что в извещении о проведении аукциона указано, что порядок проведения аукциона определяется в соответствии с Земельным кодексом РФ. Вместе с тем, Земельный кодекс РФ такого порядка не содержит. Следовательно, отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, могло сократить количество участников, принявших решение участвовать в аукционе.

Согласно части 1 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства при установлении в действиях (бездействии) ответчика по делу нарушения антимонопольного законодательства комиссия принимает заключение об обстоятельствах дела. Комиссией 06.06.2018 принято заключение об обстоятельствах дела № 06/37-18 (исх. № 06/1728). В силу части 5 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции лица, участвующие в деле, вправе представить комиссии пояснения, доказательства и приводить доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии.

Документов и доводов по обстоятельствам, изложенным в заключении об обстоятельствах дела № 06/37-18 от 06.06.2018, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему в адрес Управления не поступало.

Руководствуясь [статьей 23](#), [частью 1 статьи 39](#), [частями 1 - 4 статьи 41](#), [частью 1 статьи 49](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать действия муниципального казенного учреждения «Управление сельского хозяйства, муниципальных земель и природопользования Терского муниципального района КБР» (ОГРН 1120724000869, ИНН 0705008087) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:06:0100003:143, расположенного по адресу: КБР, Терский район, с.п. Урожайное,

пер. Базарный, 17 «А», по извещению о проведении аукциона № [191217/3112258/01](#) от 19.12.2017, выразившиеся в размещении извещения о проведении аукциона, не содержащего сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также не содержащего порядок проведения аукциона, нарушающими часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», согласно которой при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

2. В связи с наличием договора, заключенного по результатам проведенного аукциона, предписание не выдавать.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии