РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 06/86-18

26 октября 2018 года г. Нальчик

Резолютивная часть решения оглашена 25 октября 2018 года

В полном объеме решение изготовлено 26 октября 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:

-

Членов Комиссии:

-

-

рассмотрев дело № 06/86-18 по признакам нарушения муниципальным казенным учреждением «Управление земельных отношений Местной администрации городского округа Нальчик» части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, которое выразилось в нарушении антимонопольных требований к торгам при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:09:0103001:146 общей площадью 22 384 кв.м., расположенного по адресу: КБР, г. Нальчик, 455-й км Федеральной автомобильной дороги «Кавказ», по извещению о проведении аукциона № 291215/11818475/02 от 31.12.2015,

в присутствие на заседание:

представителя ответчика по доверенности от 06.03.2018 № 630;

в отсутствие на заседание лиц, располагающих сведениями о рассматриваемых обстоятельствах (их представителей),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике 19.06.2018 поступило поручение Прокуратуры КБР о проведении проверки соблюдения положений законодательства при распоряжении земельными участками, предоставленными под строительство автовокзалов «Северный» и «Южный».

В целях проведения проверки у муниципального казенного учреждения «Управление земельных отношений Местной администрации городского округа Нальчик» (далее также – ответчик) в установленном порядке были запрошены копии документов, составленных в ходе организации и проведения, в том числе, аукциона по передаче прав на земельный участок с кадастровым номером 07:09:0103001:146 общей площадью 22 384 кв.м., расположенный по адресу: КБР, г. Нальчик, 455-й км Федеральной автомобильной дороги «Кавказ».

Из документов, представленных ответчиком по мотивированному запросу Управления, усматривается нарушение процедуры организации и проведения вышеназванного аукциона, которое могло оказать негативное влияние на состояние конкуренции при проведении аукциона.

Так, вид разрешенного использования земельного участка, являвшегося предметом аукциона, допускает строительство зданий, сооружений («для строительства автовокзала»), что в силу императивного требования подпункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ влечет за собой обязанность включать в состав извещения, в том числе, сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства. Между тем, данная информация в извещении отсутствовала. Таким образом, в действиях муниципального казенного учреждения «Управление земельных отношений Местной администрации городского округа Нальчик» были усмотрены 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 22.08.2018 № 242 «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению

дела о нарушении антимонопольного законодательства» по признакам нарушения антимонопольного законодательства в действиях муниципального казенного учреждения «Управление земельных отношений Местной администрации городского округа Нальчик», выразившегося в нарушении антимонопольных требований к торгам при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:09:0103001:146 общей площадью 22 384 кв.м., расположенного по адресу: КБР, г. Нальчик, 455-й км Федеральной автомобильной дороги «Кавказ», по извещению о проведении аукциона № 291215/11818475/02 от 31.12.2015.

Определением от 03.09.2018 № 06/2989 дата рассмотрения дела № 06/86-18 была назначена на 20.09.2018. После однократного отложения рассмотрение дело состоялось 11.10.2018.

В ходе проведенного Комиссией анализа представленных в материалы дела документов и пояснений представителя ответчика, было установлено следующее.

В соответствии постановлением местной администрации городского округа Нальчик от 15.09.2015 № 1670 (с изменениями, внесенными постановлением от 21.12.2015 № 2382) муниципальным казенным учреждением «Управление земельных отношений Местной администрации городского округа Нальчик» были организованы торги на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:09:0103001:146 общей площадью 22 384 кв.м., расположенного по адресу: КБР, г. Нальчик, 455-й км Федеральной автомобильной дороги «Кавказ».

Извещение № 291215/11818475/02 размещено 31.12.2015 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов http://torgi.gov.ru и опубликовано в газете «Нальчик» от 31.12.2015 № 52. Согласно извещению дата и время начала приёма заявок: 01.01.2016 в 09 часов 00 минут, дата и время окончания приёма заявок: 28.01.2016 в 17 часов 00 минут, дата и время проведения аукциона: 01.02.2016 в 14 часов 00 минут.

Как следует из извещения, земельный участок относится к категории земель населенных пунктов, имеет вид разрешенного использования – общественное использование объектов капитального строительства (для строительства автовокзала), государственная собственность не разграничена, срок аренды – 3 года; размер годовой арендной платы (начальная цена) составляет 595 000 рублей; шаг аукциона – 3 % начальной цены (17 850 рублей), задаток – 100 % от начальной цены предмета аукциона (595 000 рублей). Начальная цена предмета аукциона (величина годовой арендной платы) определена на основании отчета № 568-11/09/15 от 15.09.2015, подготовленного ИП «…».

Из представленных в материалы дела копии журнала регистрации заявок и поданных заявок следует, что на участие в аукционе были поданы заявки от следующих лиц:

1. ООО «Авангард» (№ 6 от 26.01.2016);
2. «…» (№ 11 от 27.01.2016);
3. «…» (№ 14 от 27.01.2016).

Протоколом от 29.01.2016 рассмотрения заявок на участие в аукционе все претенденты признаны участниками аукциона. Однако, на аукцион явился только участник ООО «Авангард» (реестр участников аукциона). В связи с неявкой на аукцион «…» и «…» победителем аукциона признано ООО «Авангард», что отражено в протоколе от 01.02.2016 о результатах открытого аукциона.

12.02.2016 между ответчиком (арендодатель) и ООО «Авангард» (арендатор) сроком на три года заключен договор № 3892-АЗ аренды земельного участка, предметом которого явился земельный участок с кадастровым номером 07:09:0103001:146 общей площадью 22 384 кв.м., расположенного по адресу: КБР, г. Нальчик, 455-й км Федеральной автомобильной дороги «Кавказ». Договором аренды также определен вид разрешенного использования и вид функционального использования земельного участка как «для строительства автовокзала». Земельный участок передан арендатору по акту приема-передачи в день подписания договора аренды. Впоследствии на основании постановления от 12.09.2017 № 1760, учитывая зарегистрированное право собственности на объект незавершенного строительства, 22.09.2017 ответчик заключил с ООО «КОННЕКТ-ГРУПП» договор аренды № 4235-АЗ указанного земельного участка для завершения строительства автовокзала. Срок действия договора установлен по 21.09.2020.

В ходе рассмотрения дела 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, вступившей в силу с 01.03.2015 и 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 кадастрового паспорта от 27.08.2015 № 07/501/15-118932, земельный участок, являющийся предметом аукциона, имеет вид разрешенного использования «для строительства автовокзала». 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 3.0 «Общественное использование объектов капитального строительства» разрешается размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека; содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 - 3.10.2.
Присутствующий на рассмотрении дела представитель ответчика не отрицал, что основной вид разрешенного использования земельного участка допускает строительство зданий, сооружений.

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 07:09:0103001:146 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 извещение о проведении аукциона не содержит. Учитывая вышеизложенное, Комиссия Управления приходит к выводу, что ответчик, не указав в извещении о проведении аукциона информацию о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства допустил нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Следует учитывать, что от установленных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства в том числе 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.

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 12.10.2018 принято заключение об обстоятельствах дела № 06/86-18 (исх. № 06/3462). 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 № 06/86-18 от 12.10.2018, 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 земельных отношений Местной администрации городского округа Нальчик» (ОГРН 1150725001570, ИНН 0725017442) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:09:0103001:146 общей площадью 22 384 кв.м., расположенного по адресу: КБР, г. Нальчик, 455-й км Федеральной автомобильной дороги «Кавказ», по извещению о проведении аукциона № 291215/11818475/02 от 31.12.2015, выразившиеся в размещении извещения о проведении аукциона, не содержащего сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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