

Решение по делу о нарушении
антимонопольного законодательства

С<...>

607440, Нижегородская область,

р.п.Бутурлино, ул.Ленина, д.130, кв.1

<...>

Администрация Бутурлинского
муниципального округа Нижегородской
области

607440, Нижегородская область,

Бутурлинский район, р. п. Бутурлино, ул.
Ленина, д.106 <...>

РЕШЕНИЕ

по делу № 052/01/17-2629/2021

г. Нижний Новгород

Резолютивная часть решения оглашена: 06 октября 2021 года

В полном объеме решение изготовлено: 19 октября 2021 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области (далее – Нижегородское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии:

<...> - <...>

Члены Комиссии:

<...> - <...>;

<...> - <...>;

рассмотрев дело № 052/01/17-2629/2021 в открытом заседании с объявлением резолютивной части решения в отношении администрации Бутурлинского муниципального округа Нижегородской области по признакам нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Закон о защите конкуренции) 06 октября 2021 года, в присутствии представителя ответчика по доверенности от 16.09.2021 №46 Д<...>.

УСТАНОВИЛА:

По результатам осуществления полномочий по контролю за соблюдением требований антимонопольного законодательства Нижегородским УФАС России установлено следующее.

Администрацией Бутурлинского муниципального округа Нижегородской области размещено в сети

интернет на сайте torgi.gov.ru извещение №170621/49139664/03 лот №1 о проведении аукциона по продаже в собственность земельного участка с кадастровым номером 52:44:0400003:7319, вид разрешенного использования – животноводство.

Вид разрешенного использования земельного участка лот №1 — животноводство.

Согласно классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (далее – Классификатор), вид разрешенного использования код 1.7 «животноводство» содержание данного вида разрешенного использования включает в себя, в том числе, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьей 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с частью 2 статьи 39.1 ЗК РФ продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

На аукционе продан земельный участок вид разрешенного использования, которого предусматривает строительство здания, сооружения.

Данный земельный участок, в соответствии с пунктом 7 статьи 39.11 ЗК РФ может быть предоставлен только путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Так же в извещении на сайте www.torgi.gov.ru отсутствует информация о рассмотрении заявлений о предварительном согласовании предоставления указанного земельного участка в порядке статьи 39.18 ЗК РФ.

Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте www.torgi.gov.ru извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи земельного участка (пункт 22 статьи 39.11 ЗК РФ).

К извещению №170621/49139664/03 размещен проект договора купли-продажи земельного участка (далее-Договор) не соответствующий нормам действующего законодательства.

В соответствии с пунктом 5.3 Договора расходы по регистрации права собственности оплачивает покупатель.

Данное положение противоречит пункту 2 статьи 19 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", в соответствии с которым орган государственной власти или орган местного самоуправления в случае, если право, ограничение права или обременение объекта недвижимости возникают на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления либо сделки с органом государственной власти или органом местного самоуправления, в том числе сделки, совершенной на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого акта или совершения такой сделки обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в отношении соответствующего объекта недвижимости в порядке, установленном статьей 18 настоящего Федерального закона.

При указанных обстоятельствах, в действиях администрации Бутурлинского муниципального округа Нижегородской области усматриваются признаки нарушения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, выразившееся в нарушении определения способа реализации государственного имущества, а именно: в проведении аукциона по продаже земельного участка, основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, вместо проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

В связи с чем, вышеуказанные действия администрации Бутурлинского муниципального округа Нижегородской области, являются нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

27.08.2021 приказом руководителя Нижегородского УФАС России №302/21 возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства №052/01/17-2629/2021 в отношении администрации Бутурлинского муниципального округа Нижегородской области.

Определением о назначении дела №052/01/17-2629/2021 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению дело назначено на 16.09.2021 в 15 часов 00 минут посредством видео-конференц-связи.

Определением об отложении рассмотрения дела №052/01/17-2629/2021 о нарушении антимонопольного законодательства рассмотрение дела назначено на 22.09.2021 в 11 часов 00 минут посредством видео-конференц-связи.

Определением об отложении рассмотрения дела №052/01/17-2629/2021 о нарушении антимонопольного законодательства рассмотрение дела назначено на 06.10.2021 в 15 часов 00 минут посредством видео-конференц-связи.

Дело №052/01/17-2629/2021 рассмотрено по существу 06.10.2021.

До рассмотрения дела по существу администрацией были представлены письменные пояснения (№Исх-108-409847/21 от 09.09.2021) согласно которым администрация при определении способа реализации имущества, а именно проведение аукциона по продаже земельного участка руководствовалась частью из описания вида разрешенного использования земельного участка, которой строительство зданий и сооружений не предусмотрено.

Также администрация ссылается на то, что в извещении о проведении аукциона содержится информация об ограничениях и обременениях, предусмотренных статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 12.02.2021, приказ от 30.07.2020 № 435 «Об установлении зоны затопления в отношении территорий, прилегающих к реке Пьяна в границах р.п. Бутурлино Бутурлинского района Нижегородской области», выдан Верхне-Волжским бассейновым управлением Федерального агентства водных ресурсов», приказ от 20.06.2019 № 319-322/19П/од Министерства экологии и природных ресурсов Нижегородской области.».

Согласно позиции Росреестра, изложенной на официальном сайте по адресу:

https://rosreestr.gov.ru/site/press/news/zastroyka-v-zonakh-podtopleniya-izatopleniya/?sphrase_id=20195443

«В границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности запрещаются:

- 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления».

Далее администрация сообщает, что строительство на указанном земельном участке не производится и не планируется, заявлений о выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства по данному адресу не поступало.

Так же администрация считает, что пункт 5.3 проекта договора не является существенным и сообщает, что пункт 5.3 проекта договора будет приведен в соответствие законодательству.

Изучив материалы дела, исследовав имеющиеся в деле доказательства, их взаимную связь, достаточность для принятия решения, Комиссия приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 2 Закона о защите конкуренции антимонопольное законодательство Российской Федерации основывается на Конституции Российской Федерации и Гражданском

кодексе Российской Федерации (далее - ГК РФ).

Частью 1 статьи 8 Конституции Российской Федерации установлено, что в Российской Федерации гарантируется единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

Конституционные принципы единого рынка и поддержки конкуренции как основы построения экономической системы Российской Федерации предопределяют наличие в антимонопольном законодательстве механизмов, устанавливающих пределы влияния органов исполнительной власти и органов местного самоуправления РФ на условия функционирования товарных рынков.

Положение о Федеральной антимонопольной службе утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 331.

Согласно пунктам 1 и 2 названного Положения Федеральная антимонопольная служба является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий (в части установленных законодательством полномочий антимонопольного органа), рекламы, контролю за осуществлением иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, а также по контролю в сфере размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для федеральных государственных нужд (за исключением полномочий по контролю в сфере размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг по государственному оборонному заказу, а также в сфере размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для федеральных государственных нужд, не относящихся к государственному оборонному заказу, сведения, о которых составляют государственную тайну).

Руководство деятельностью Федеральной антимонопольной службы осуществляет Правительство Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 4 Положения Федеральная антимонопольная служба осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями.

Нижегородское УФАС России осуществляет свою деятельность в рамках полномочий, определенных статьей 23 Закона о защите конкуренции и Положением о территориальном органе Федеральной антимонопольной службы, утвержденным Приказом ФАС России от 23.07.2015 № 649/15.

Статья 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» закрепляет, что антимонопольный орган осуществляет полномочия по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства.

Порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьей 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с частью 2 статьи 39.1 ЗК РФ продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Администрацией Бутурлинского муниципального округа Нижегородской области размещено в сети интернет на сайте torgi.gov.ru извещение №170621/49139664/03 лот №1 о проведении аукциона по продаже в собственность земельного участка с кадастровым номером 52:44:0400003:7319, вид разрешенного использования – животноводство.

Вид разрешенного использования земельного участка лот №1 — животноводство.

Согласно классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (далее – Классификатор), вид разрешенного использования код 1.7 «животноводство» содержание данного вида разрешенного использования включает в себя, в том числе, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Данный земельный участок, в соответствии с пунктом 7 статьи 39.11 ЗК РФ может быть предоставлен только путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Так же в извещении на сайте www.torgi.gov.ru отсутствует информация о рассмотрении заявлений о предварительном согласовании предоставления указанного земельного участка в порядке статьи 39.18 ЗК РФ.

Довод администрации о том, что земельный участок предоставлялся в целях использования не связанных со строительством не может быть принят ввиду следующего.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 ЗК РФ земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, 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.

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.

То есть, собственник земельного участка имеет право использовать земельный участок в соответствии с установленным видом разрешенного использования, без дополнительных разрешений, в том числе для строительства объектов.

Так же администрацией в извещении о проведении аукциона размещена информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Довод администрации о запрете на строительство не может быть принят на основании следующего.

В соответствии со ст. 67.1 Водного кодекса Российской Федерации размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения собственником водного объекта специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

Сама по себе норма части 2 статьи 67.1 Водного кодекса РФ не запрещает строительство на затопленных земельных участках.

Так же строительство зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции не подпадает под случаи запрета, установленные частью 6 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации.

Наряду с этим, согласно извещению №170621/49139664/03 земельный участок (Лот №1) расположен в территориальной зоне П-4 - Зона размещения производственных, коммунальных объектов, объектов производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции и иных объектов 4 класса опасности, П-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз, имеющих санитарно-защитную зону 100 м, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг,

сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований (Правила землепользования и застройки городского поселения рабочий поселок Бутурлино Бутурлинского муниципального района Нижегородской области, утвержденные решением городского поселения рабочий поселок Бутурлино Бутурлинского муниципального района Нижегородской области от 17.06.2020 № 17).

Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте www.torgi.gov.ru извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи земельного участка (пункт 22 статьи 39.11 ЗК РФ).

К извещению №170621/49139664/03 размещен проект договора купли-продажи земельного участка (далее - Договор) не соответствующий нормам действующего законодательства.

В соответствии с пунктом 5.3 Договора расходы по регистрации права собственности оплачивает покупатель.

Данное положение противоречит пункту 2 статьи 19 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", в соответствии с которым орган государственной власти или орган местного самоуправления в случае, если право, ограничение права или обременение объекта недвижимости возникают на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления либо сделки с органом государственной власти или органом местного самоуправления, в том числе сделки, совершенной на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого акта или совершения такой сделки обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в отношении соответствующего объекта недвижимости в порядке, установленном статьей 18 настоящего Федерального закона.

Пояснение о том, что пункт 5.3 Договора не является существенным условием договора, считаем необоснованным, так как исполнение норм действующего законодательства обязательно для всех участников правоотношений.

В ходе рассмотрения дела по существу представитель администрации Д<...>. согласился с вменяемым правонарушением.

На основании вышеизложенного, следует сделать вывод о том, что в рассматриваемом случае в соответствии с основным видом разрешенного использования реализованного земельного участка предусматривается строительство здания, сооружения, в связи с чем предоставление такого земельного участка должно было осуществляться путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, а не его купли-продажи.

Таким образом, приняв решение о проведении аукциона по продаже вышеназванных земельных участков и впоследствии проведя его, администрация лишила возможности воспользоваться законным правом на участие в аукционе и заключить договор аренды земельного участка неограниченный круг лиц, имеющих финансовую возможность и намеревавшихся принять участие в аукционе только на право заключения договора аренды земельных участков. Ограничение круга потенциальных участников аукциона обусловлено также начальной ценой предмета аукциона, 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 ("шага аукциона").

Частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции установлено, что при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Таким образом, указанные действия администрации Бутурлинского муниципального округа Нижегородской области привели к ограничению доступа на участие в торгах потенциальных участников, что является нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 5 статьи 39 Закона о защите конкуренции, если в ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган выявит обстоятельства,

свидетельствующие о наличии административного правонарушения, антимонопольный орган возбуждает дело об административном правонарушении в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23, частями 1, 5 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 администрацию Бутурлинского муниципального округа Нижегородской области (607440, Нижегородская область, р.п. Бутурлино, ул. Ленина, д. 106, ИНН 5229014429, ОГРН 1215200000740) нарушившей часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

2. Выдать администрации Бутурлинского муниципального округа Нижегородской области предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

3. Передать материалы уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 14.9 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

<...>

<...>

<...>

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Нижегородской области.