

Администрации муниципального
образования

«Городской округ город Магас»

386001, РИ, город Магас,

проспект И.Зязикова, 2

magas@ingushetia.ru

magas.adm@mail.ru

Заключение об обстоятельствах дела

№ 006/01/15-140/2022

«06» июня 2022 года г. Назрань

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

Председатель Комиссии: (...) – руководитель Управления,

Члены Комиссии: (...)– главный специалист-эксперт Управления,

(...)- государственный инспектор Управления,

рассмотрев материалы дела № 006/01/15-140/2022 о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) в отношении Администрации муниципального образования «Городской округ город Магас» (далее – Администрация г. Магас, Ответчик),

в присутствии представителей Администрации г. Магас – начальника земельных отношений – (...) и начальника правового отдела – (...) (далее – представители Администрации г. Магас);

руководствуясь статьей 48.1 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

Из материалов антимонопольного дела следует, что Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Ингушетия (далее – Ингушское УФАС России, Управление) было выдано предупреждение №006/01/15-103/2022 от 24.02.2022г. в отношении Администрации г. Магас в связи с наличием в действиях(бездействии) администрации признаков нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

При этом Ответчику необходимо было прекратить вышеуказанные действия (бездействия) путем отмены аукциона № 210122/0178442/01 по продаже

земельного участка с кадастровым номером 06:06:0100006:5408.

Предупреждение необходимо было выполнить в срок до 10.03.2022г. включительно, однако осталось не исполненным.

Согласно части 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.

На основании изложенного Управлением вынесено определение о назначении дела от 25.03.2022 г. № 006/01/15-140/2022 к рассмотрению и привлечению к участию в качестве ответчика - Администрацию г. Магас.

При дополнительном анализе правоприменительной практики по признакам нарушения антимонопольного законодательства, выявленных при проведении торгов, установлено, что совокупность нарушений, допущенных в рассматриваемых торгах следует квалифицировать как признаки нарушения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

С учетом данных обстоятельств, Управлением было вынесено определение № 006/01/15-140/2022 от 01.04.2022г., в соответствии с которым, признаки нарушения Администрацией г.Магас переклассифицированы с части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции на часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

При этом, из обстоятельств дела следует следующее.

В Управление поступило обращение от Администрации г. Магас о проведении проверки по аукционам, проведенных администрацией по продаже земельных участков, в том числе, с кадастровым номером 06:06:0100006:5408(далее – земельный участок).

Основанием проведения аукциона по продаже земельного участка послужило распоряжение Администрации г. Магаса от 19.01.2022г. № 15-Р «О проведении открытого аукциона по продаже земельного участка в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьями 39.1, 39.11, 39.12, 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс РФ)».

Согласно части 19 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012г. № 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о

проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» (далее - Постановление Правительства РФ от 10.09.2012г. № 909) официальным сайтом Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, в том числе по Земельному кодексу, является «www.torgi.gov.ru».

Пунктом 1 статьи 39.13 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводится в электронной форме, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Пунктом 2 статьи 39.13 Земельного кодекса РФ установлено, что аукцион не проводится в электронной форме в случаях, если земельный участок предоставляется гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности либо предназначен для сельскохозяйственного производства.

Таким образом, при проведении рассматриваемого аукциона Администрация г. Магас руководствовалась положениями порядка проведения торгов, закрепленных статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса РФ.

Однако, в извещении о проведении аукциона указано, что:

«Заявки на участие в аукционе могут быть направлены:

- заказным письмом по адресу: 386001, Республика Ингушетия, г. Магас, пр. И. Зязикова, дом 2;

- в форме электронного документа посредством электронной почты: «magas.adm@mail.ru» на указанный в п.1.6.2. аукционной документации электронный адрес или доставлены нарочно по адресу, указанному в пункте 3.2».

Из данных положений извещения о проведении аукциона следует, что вид разрешенного использования земельного участка предназначен для индивидуального жилищного строительства, в связи с чем, аукцион проводится не в электронной форме на основании пункта 2 статьи 39.13 Земельного кодекса РФ.

Таким образом, требовать от участников аукциона направления заявок в электронной форме на участие в торгах, согласно аукционной документации (статья 8 Аукционной документации) и извещения о проведении аукциона, не может быть применены в силу пункта 2 статьи 39.13 ЗК РФ.

Также, в соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, в извещении о проведении аукциона должны содержаться сведения, в том числе, 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).

При этом согласно подпункту 10 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ, под объектом капитального строительства понимается здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка.

В соответствии с пунктом 1 статьи 38 Градостроительного кодекса РФ, Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

При этом согласно пункту 1.1. статьи 38 Градостроительного кодекса РФ, в случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Пунктом 1.2. статьи 38 Градостроительного кодекса РФ также предусмотрено, что наряду с указанными в пунктах 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

При изучении извещения о проведении аукциона сведений о параметрах разрешенного строительства не обнаружено.

Также, согласно пункту 2 статьи 39.1 Земельного кодекса 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.

Из материалов, полученных от Администрации г. Магас не следует, что данный торги проводятся с применением положений пункта 2 статьи 39.3 и статьи 39.18 Земельного кодекса РФ.

Вместе с тем, после изучения имеющихся материалов, а также документации размещенной в извещении в информационно-телекоммуникационной сети – Интернет на сайте: «www.torgi.gov.ru», Комиссией Управления установлено, что земельный участок, являющийся предмет торга имеет в наличии техническую возможность подключения к сетям газораспределения, энергопринимающим устройствам, а также к сетям водоснабжения и водоотведения.

Наряду с этим, при изучении извещения и аукционной документации по настоящему аукциону Комиссией Управления установлено, что предметом торга является земельный участок (кадастровый номер: 06:06:0100006:5412), тип торгов – «продажа».

Однако, в аукционной документации повсеместно установлены условия и требования, относящиеся к договору аренды земельного участка, что не соответствует информации размещенной в извещении о проведении аукциона.

Так в подтверждении указанных обстоятельств следует, что в пункте 4 части 9.1 статьи 9 Аукционной документации установлено, что для участия в аукционе, заявители представляют документы, подтверждающие внесение задатка (платежный документ с отметкой банка плательщика об исполнении для подтверждения перечисления претендентом установленного в Извещении задатка в счет обеспечения оплаты аренды земельного участка).

В пункте 13.6 статьи 13 аукционной документации отражено, что «Победитель аукциона обязан оплатить расходы по проведению оценки стоимости годовой арендной платы».

Более того, Комиссией Управления выявлены признаки нарушения требований аукционной документации организатором торгов.

Так, в нарушении положений пункта 13.4 статьи 13 аукционной документации следует: «если договор не подписан в указанный в п. 13.2 срок, то Победитель аукциона признается уклонившимся от заключения договора, о чем аукционной комиссией составляется соответствующий протокол. В случае, если Победитель аукциона признан уклонившимся от заключения договора, организатор вправе обратиться в суд с иском о требовании о понуждении Победителя аукциона заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора, либо заключить договор с Участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора (цены лота)».

Вместе с тем, нормами Земельного кодекса РФ не предусмотрена возможность понуждения победителя аукциона к заключению договора по обстоятельствам, указанным в аукционной документации.

Анализ состояния конкуренции проведён в целях полного, объективного и всестороннего рассмотрения материалов настоящего дела о нарушении

антимонопольного законодательства.

По результатам исследования и анализа состояния конкуренции по проведению торгов по продаже имущественных прав, имущества и земельных участков, находящихся на территории муниципального образования «Городской округ город Магас» установлено:

1) Предметом торгов является продажа земельного участка с кадастровым номером 06:06:0100006:5408, расположенным на территории муниципального образования «Городской округ город Магас», общая площадь 492 кв.м.;

2) Участниками аукциона, согласно протоколу о подведении итогов открытого аукциона по продаже земельного участка являются:

-Участник № 1 – (...) (по доверенности от 24.02.2022 г. № 06АА0343327 в интересах (...);

-Участник 2 – (...).

3) аукцион признан несостоявшимся, в связи с тем, что участник № 2 – (...) отказался от участия в аукционе из-за отсутствия денежных средств (заявление от (...) от 24.02.2022 г. № 26-ОГ), в связи с чем победителем признан участник № 1 – (...), действующий по доверенности в интересах лица – (...);

4) Начальный размер цены в соответствии с кадастровой стоимостью земельного участка установлен в размере – 444834,71 (четыреста сорок четыре тысячи восемьсот тридцать четыре) рубля 71 коп. Шаг аукциона: в пределах 3% от начального размера цены: 13345,04 (тринадцать тысяч триста сорок пять) рублей 04 коп. Виду отсутствия денежных средств у участника № 1 и его отказам в торгах привело к отсутствию конкурентной борьбы между его участниками, в связи с чем договор купли-продажи земельного участка заключен с (...) по цене –444834,71 (четыреста сорок четыре тысячи восемьсот тридцать четыре) рубля 71 коп.

5) Исходя из материалов настоящего дела, совокупности имеющихся доказательств, особенностей товарного рынка, временной интервал исследования определен сроком в один год, с 30.05.2021 г. по 30.05.2022 г.

6) Географическими границами товарного рынка являются границы Республики Ингушетия.

По итогам проведенного анализа рынка следует, что в границах Республики Ингушетия, включая территорию города Магас имеется значительное количество хозяйствующих субъектов, оказывающих услуги по продаже и аренде коммерческой недвижимости, в том числе земельных участков.

В связи с чем, рассматриваемый земельный участок может быть использован хозяйствующим субъектом в коммерческих целях для его последующей продажи, вследствие чего, рынок услуг по продаже земельного участка на территории города Магас является высококонкурентным.

Таким образом, заключение договора с победителем торгов при наличии выявленных нарушений может повлиять на состояние конкуренции на том или ином товарном рынке, так как иные хозяйствующие субъекты лишаются возможности

либо могут быть лишены такой возможности при участии в аукционе на право приобретения вышеуказанного земельного участка, которые они могли бы оказать при проведении заказчиком надлежащих конкурентных процедур.

То есть, установленные Ответчиком барьеры (требования) при проведении продажи земельного участка, такие как:

-направление заявки участником аукциона в форме электронного документа посредством электронной почты;

-отсутствие сведений о параметрах разрешенного строительства;

-установление в документации требований, относящихся к договору аренды земельного участка, а не его продажи, согласно извещению;

-установление права за организатором торгов «понудить» победителя аукциона к заключению договора по обстоятельствам, указанным в аукционной документации, которые не предусмотрены требованиями земельного законодательства РФ, могли повлиять на окончательное решение участников аукциона, что могло ограничить круг его потенциальных сторон.

Указанные действия могли привести или привели к недопущению, ограничению или устранению конкуренции среди хозяйствующих субъектов на данном товарном рынке.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Закон 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.

Таким образом, Комиссия Управления пришла к заключению по обстоятельствам дела, что действия (бездействие) Администрации г. Магас могли нарушить либо нарушили процедуры проведения торгов, а вместе с ним и порядок заключения договора по продаже настоящего земельного участка, в связи с чем вышеизложенные действия (бездействия) должностных лиц Администрации г. Магас содержат в себе признаки нарушения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Председатель Комиссии: (...)

Члены Комиссии: (...)

(...)