

## РЕШЕНИЕ

**Дело № 20/05-АМЗ-2018**  
**Чебоксары**

г.

Резолютивная часть решения оглашена 14 ноября 2018 года.

Решение изготовлено в полном объеме 14 ноября 2018 года.

Комиссия Чувашского УФАС России по рассмотрению дела № 12/05-АМЗ-2018 о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

«...»

Члены Комиссии:

«...»

при отсутствии на заседании Комиссии заявителя- «...»

при присутствии на заседании Комиссии ответчика- администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики:

- «...»,

при отсутствии на заседании Комиссии лица, располагающего сведениями относительно рассматриваемых Комиссией обстоятельств- «...»

рассмотрев материалы дела № 20/05-АМЗ-2018, возбужденного в отношении администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики по признакам нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

## УСТАНОВИЛА:

*В Чувашское УФАС России поступило обращение «...» перенаправленное письмом прокуратуры Чувашской Республики от 16.08.2018 № 7зр-2018 (вх. Управления от 21.08.2018 №05-10/5090) о признаках нарушения антимонопольного законодательства в действиях администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики по факту совершения неправомерных действий при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка с кадастровым № 21:16:011405:2*

В обращении указывалось, что 03 августа 2018 г. на сайте администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики размещено объявление «Об итогах открытого аукциона по продаже земельных участков от 03.08.2018г.» в котором указано, что 03.08.2018 года Администрацией Мариинско - Посадского района Чувашской Республики, на основании постановления от 26 июня 2018 года №441 проведен аукцион, открытый по составу участников и по форме подачи предложений, по продаже права земельного участка. На аукцион выставлены следующие земельные участки: Лот №1 - земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым №21:16:011405:2, площадью 2371 кв.м. (0,2371 га), расположенный по адресу: Чувашская Республика, г. Мариинский Посад, ул. Николаева, д.74, (разрешенное использование - для строительства административного здания).

Заявитель считает, что организатор торгов, аукционная комиссия допустила существенные нарушения порядка подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, в нарушение положений пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона не содержит надлежащей информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения.

*На основании изложенного и в связи с наличием признаков нарушения антимонопольного законодательства приказом по Управлению от 04.09.2018 возбуждено дело № 20/05-АМЗ-2018 в отношении администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики по признакам нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».*

**Изучив представленные документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении дела, Комиссия приходит к следующему.**

Положение о Федеральной антимонопольной службе утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 331 (далее - Положение о ФАС).

Согласно пунктам 1 и 2 Положения о ФАС, 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, 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).

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

Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения:

- монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции;
- недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной 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 со статьями 1 и 3 Закона о защите конкуренции целями данного Закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков, а сферой применения - отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции.

Согласно статье 22 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выполняет следующие функции:

- выявляет нарушения антимонопольного законодательства и привлекает к

ответственности за такие нарушения;

- предупреждает монополистическую деятельность недобросовестную конкуренцию, другие нарушения антимонопольного законодательства федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, хозяйствующими субъектами, физическими лицами.

Статья 23 Закона о защите конкуренции закрепляет, что антимонопольный орган осуществляет следующие полномочия:

- возбуждает и рассматривает дела о нарушениях антимонопольного законодательства;

- выдает в случаях, в Законе о защите конкуренции, хозяйствующим субъектам обязательные для исполнения предписания.

Таким образом, Закон о защите конкуренции наделяет антимонопольный орган контрольными функциями, в том числе предупреждает монополистическую деятельность с целью соблюдения антимонопольного законодательства.

Согласно части 1 статьи 2 Закона о защите конкуренции антимонопольное законодательство основывается на Конституции Российской Федерации и Гражданском кодексе Российской Федерации, и состоит из настоящего Федерального закона, иных федеральных законов, регулирующих отношения, указанные в статье 3 настоящего Федерального закона.

Согласно части 2 статьи 34 Конституции РФ не допускается экономическая деятельность, направленная на монополизацию и недобросовестную конкуренцию.

Согласно пункту 1 статьи 37 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования) наделяется уставом муниципального образования полномочиями по решению вопросов местного значения.

В соответствии с частью 19 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, 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.

Частью 20 статьи 39.11 ЗК РФ, организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Согласно части 12 статьи 39.11 ЗК РФ., начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным [законом](#) от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"), или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

26.08.2018 администрацией Мариинско-Посадского района Чувашской Республики было принято постановление № 441 «О проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Мариинско-Посадского района Чувашской Республики».

Извещение о продаже земельного участка по лоту № 1 земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым №21:16:011405:2, площадью 2371 кв.м. (0,2371 га), расположенный по адресу: Чувашская Республика, г. Мариинский Посад, ул. Николаева, д.74, (разрешенное использование - для строительства административного здания), было размещено на нескольких официальных источниках:

- на официальном сайте администрации Мариинско-Посадского района [marpos.sar.ru](http://marpos.sar.ru) от 27.06.2018 года;

- в муниципальной газете «Посадский вестник» № 27 от 29.06.2018 года;

- на официальном сайте для размещения информации о торгах [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) от 27.06.2018 года, извещение №270618/0068395/01.

03 августа 2018 года администрацией Мариинско-Посадского района Чувашской Республики был проведен открытый аукцион по продаже земельного участка по лоту №1 - с кадастровым № 21:16:011405:2, площадью 2371 кв.м. (0,2371 га), расположенный по адресу: Чувашская Республика, г.

Мариинский Посад, ул. Николаева, д.74, (разрешенное использование - для строительства административного здания). Сумма продажи земельного участка - 1 419 375 (Один миллион четыреста девятнадцать тысяч триста семьдесят пять) рублей 44 копейки, сумма задатка - 425 812 (четырееста двадцать пять тысяч восемьсот двенадцать) рублей 63 коп.

На участие в аукционе было подано и допущено две заявки:

- «...»;

- «...».

Победителем был признан «...» с ценой земельного участка 1 419 375 руб. 44 коп.

13.08.2018 был заключен договор купли продажи земельного участка № 30/18 между администрацией Мариинско-Посадского района Чувашской Республики и «...».

Из мониторинга официального сайта [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) было установлено, что в извещении о продаже земельного участка по лоту №1 с кадастровым № 21:16:011405:2, было вложено: извещение об аукционе, проект договора, после завершения аукциона протокол о результатах аукциона.

Также, из мониторинга Публичной кадастровой карты Чувашской Республики по адресу:<http://roscadastr.com/map/respublika-chuvashiya> установлено разрешенное использование земельного участка с кадастровым № 21:16:011405:2 по документу -для строительства административного здания.

Из Публичной кадастровой карты установлено, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым № 21:16:011405:2 установлена в сумме 1 419 375,44 руб. Дата изменения сведений в государственном кадастре недвижимости от 21.06.2018г.

Из предоставленных документов администрацией Мариинско-Посадского района Чувашской Республики установлено, что продажа земельного участка с кадастровым № 21:16:011405:2 (разрешенное использование - для строительства административного здания) проводилась в форме открытого аукциона.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.13 Земельного Кодекса Российской Федерации, 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 Российской Федерации установлено, что аукцион не проводится в электронной форме в случаях, если земельный участок предоставляется гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности либо предназначен для сельскохозяйственного производства.

Из вышеизложенной статьи Земельного кодекса Российской Федерации усматривается, что для строительства административного здания аукцион проводится в электронной форме.

То есть, в соответствии с вышеизложенным, администрация Мариинско-Посадского района Чувашской Республики должна была проводить аукцион в электронной форме для продажи земельного участка с кадастровым № 21:16:011405:2, так как разрешенное использование земельного участка - для строительства административного здания.

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации, извещение о проведении аукциона также должно содержать сведения 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).

Таким образом, из вышеуказанной статьи Земельного Кодекса Российской Федерации следует, что в извещении о продаже земельного участка, указываются сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения при строительстве

административного здания, что не было сделано администрацией Мариинско-Посадского района Чувашской Республики.

В извещениях о проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым № 21:16:011405:2 отсутствовали сведения:

- о предельно свободной мощности существующих сетей;
- максимальная нагрузка и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям;
- о сроке действия технических условий;
- о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения;
- о сетях инженерно – технического обеспечения (электроснабжение, газоснабжение, теплоснабжения ).

Администрация Мариинско-Посадского района Чувашской Республики указала в извещениях лишь частично данные о:

- водоснабжении подключаемого объекта от водопроводной сети по ул. Николаева, диаметр существующего водопровода ф-219, расположен на глубине 2 метров, согласно техническим условиям на присоединение к сетям водоснабжения № 22 и ситуационного плана, выданного Муниципальным унитарным предприятием ЖКУ Мариинско-Посадского городского поселения;
- присоединении к сетям канализации по ул. Николаева, колодец № 10, отметка лотка Ф-300, отметка низа лотка 93.74, строительство в соответствии СП 32.13330.2012., согласно техническим условиям на присоединение к сетям канализации № 23 ситуационного плана, выданного Муниципальным унитарным предприятием ЖКУ Мариинско-Посадского городского поселения.

Согласно пункту 4.1 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденный приказом ФАС России от 28.04.2010 г. № 220 «Об утверждении порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке» географические границы товарного рынка определяют территорию, на которой приобретатель (приобретатели) приобретает или имеет экономическую, технологическую или иную возможность приобрести товар и не имеет такой возможности за ее пределами.

Товарный рынок может охватывать территорию Российской Федерации или выходить за ее пределы (федеральный рынок), охватывать территорию



нескольких субъектов Российской Федерации (межрегиональный рынок), не выходить за границы субъекта Российской Федерации (региональный рынок), не выходить за границы муниципального образования (местный или локальный рынок).

Согласно Методическим рекомендациям ФАС России, рынок является локальным (в пределах муниципального образования, поселения, города федерального значения).

При определении географических границ исследуемого локального рынка необходимо учитывать все земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования, поселения, города федерального значения во избежание создания условий для наступления последствий в виде недопущения, ограничения, устранения конкуренции.

Следовательно, рынок услуг может рассматриваться в пределах населенных пунктов, то есть в местах фактического предоставления услуги.

Согласно пункту 10.7 Порядка, при определении границ рынка могут приниматься во внимание, в частности:

- границы территории, на которой осуществляют свои полномочия соответствующие федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, участвующие в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации;

- границы территорий, на которых действуют хозяйствующие субъекты, на деятельность которых оказали или могли оказать негативное влияние соответствующие акты, действия (бездействие);

- границы территорий, на которые поставляется товар и с которых поставляется товар.

В соответствии с Уставом (принят решением Мариинско-Посадского районного Собрания депутатов Чувашской Республики от «19» мая 2014 г. № С-8/1) Мариинско-Посадский район Чувашской Республики (далее – Мариинско-Посадский район) – муниципальное образование, наделенное статусом муниципального района, в соответствии с Законом Чувашской Республики от 24.11.2004г. № 37 "Об установлении границ муниципальных образований Чувашской Республики и наделении их статусом городского, сельского поселения, муниципального района и городского округа", состоящее из одного городского и 11 сельских поселений, объединенных общей территорией, границы которой установлены законом Чувашской Республики.

Административным центром Мариинско-Посадского района является город Мариинский Посад.

В рассматриваемом случае, границы рынка ограничены полномочиями администрации по предоставлению муниципального имущества.

Таким образом, за географические границы рынка предоставления муниципального имущества- рынка землепользования (на право заключения договора купли-продажи земельного участка- земли населенных пунктов) были приняты административные границы - Мариинско-Посадский район Чувашской Республики.

Согласно части 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.

По смыслу данной нормы запрещаются любые действия, в том числе органов местного самоуправления, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции определено, что под конкуренцией понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Признаками ограничения конкуренции являются: сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке, соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, а также иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке (пункт 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

Учитывая вышеизложенное следует, что аукцион продажи земельного

участка с кадастровым номером 21:16:011405:2 был проведен в нарушение ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», так как администрацией были предприняты действия, которые привели либо могли привести к недопущению, ограничению конкуренции потенциальных участников, которые могли бы участвовать в аукционе на право покупки земельного участка.

Торги представляют собой наиболее конкурентный способ заключения договоров в отношении государственного или муниципального имущества.

Такой способ предоставления земельных участков отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных граждан, закрепленному в пункте 11 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации, а также позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу.

В рассматриваемом случае администрация Красночетайского района Чувашской Республики не обеспечила соблюдение принципов справедливости, публичности, открытости, прозрачности и равной конкурентной борьбы.

При таких обстоятельствах, потенциальные желающие на получение права, не имели возможность претендовать на данный земельный участок.

Таким образом, действия администрации в виду ненадлежащего исполнения действующего законодательства ограничивают возможность доступа к получению права на земельный участок хозяйствующих субъектов, желающих использовать земельный участок.

С учетом изложенного, Комиссия Чувашского УФАС России приходит к выводу, что администрацией Мариинско-Посадского района Чувашской Республики нарушено требование части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции Комиссия при принятии [решения](#) по делу о нарушении антимонопольного законодательства разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства.

В соответствии с частью 1 статьи 50 Закона о защите конкуренции по

результатам рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства на основании решения по делу комиссия выдает ответчику предписание, которое, в силу пункта 5 части 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, направлено на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства.

Статьей 23 Закона о защите конкуренции предусмотрено полномочие антимонопольного органа выдавать органам местного самоуправления обязательные для исполнения предписания, в том числе об отмене или изменении актов, нарушающих антимонопольное законодательство; о прекращении или об изменении соглашений, нарушающих антимонопольное законодательство; о прекращении иных нарушений антимонопольного законодательства, о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Из содержания данных норм следует, что антимонопольный орган самостоятельно определяет меры, которые необходимо применить для прекращения нарушений антимонопольного законодательства.

13.08.2018 был заключен договор купли продажи земельного участка № 30/18 между администрацией Мариинско-Посадского района Чувашской Республики и Галошевым Валерием Николаевичем.

Вышеизложенное свидетельствует о возникновении обязательных правоотношений, Комиссией принято решение об отсутствии в необходимости выдачи обязательного для исполнения предписания.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьями 45, 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

### **РЕШИЛА:**

Признать действия администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики нарушением части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии

«...»

**В соответствии со статьей 52 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.**