

## РЕШЕНИЕ

**Дело № 10/05-АМЗ-2016**

**г. Чебоксары**

Резолютивная часть решения оглашена 23 декабря 2016 года.

Решение изготовлено в полном объеме 10 января 2017 года.

Комиссия Чувашского УФАС России по рассмотрению дела № 10/05-АМЗ-2016 о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

<...>

Члены Комиссии:

<...>

в отсутствие на заседании:

- заявителя – <...>

- представителя администрации Цивильского городского поселения Цивильского района Чувашской Республики,

в присутствии представителя лица, располагающего сведениями, относительно рассматриваемого вопроса:

общества с ограниченной ответственностью «Специальная Передвижная Механизированная Колонна №8» - <...>

рассмотрев материалы дела № 10/05-АМЗ-2016, возбужденного в отношении администрации Цивильского городского поселения Цивильского района Чувашской Республики по признакам нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

**УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии 17.06.2016 обратился <...> (далее – <...>, заявитель) с жалобой на действия организатора торгов – Администрации Цивильского городского поселения Цивильского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 4789 кв.м., с кадастровым номером 21:20:100169:244, местоположением: Чувашская Республика, Цивильский район, г. Цивильск, б-р Парковый, разрешенное использование - жилая застройка (лот №2) (изв. №230316/4334967/01).

В жалобе <...> указывает, что извещение о проведении аукциона содержит условие о том, что обязанность по благоустройству прилегающей территории с очисткой пруда возлагается на победителя аукциона.

По мнению заявителя, данное условие вводит в заблуждение потенциальных участников закупки.

Представители Администрации Цивильского городского поселения Цивильского района Чувашской Республики (далее – Администрация) на заседании Комиссии нарушения процедуры проведения торгов не признали.

Сообщили, что арендуемый земельный участок предоставляется под среднеэтажную жилую застройку и, что обязанность по благоустройству прилегающей территории с очисткой пруда, не противоречит действующему законодательству.

На основании изложенного и в связи с наличием признаков нарушения антимонопольного законодательства приказом Управления от 04.08.2016 № 122 возбуждено дело № 10/05-АМЗ-2016 о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Администрации Цивильского городского поселения Цивильского района Чувашской Республики по признакам нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

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

1. 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.

**2.** На основании части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Пункту 1 части 1 статьи 1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) гласит, что одной из целей настоящего закона являются определение организационных и правовых основ защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недобросовестной конкуренции.

Согласно пункту 2 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, в том числе создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом.

Пунктом 3 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции также 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, в том числе нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс).

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 (пункт 19 статьи 39.11 Земельного кодекса).

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 (пункт 20 статьи 39.11 Земельного кодекса).

25.03.2016 администрацией сформировано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 4789 кв.м., с кадастровым номером 21:20:100169:244, местоположением: Чувашская Республика, Цивильский район, г. Цивильск, б-р Парковый, разрешенное использование - жилая застройка, изв. №230316/4334967/01, (лот №2).

Извещение о проведении аукциона также размещено на официальном сайте Комитета и опубликовано в газете «Цивильский Вестник» от 25.03.2016 № 19 (11442).

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса.

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, **площади** и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также **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).

К сетям инженерно-технического обеспечения относятся электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение и очистка сточных вод.

Вместе с тем, Комиссией Чувашского УФАС России установлено, что Администрацией как на официальном сайте (<http://torgi.gov.ru>) и официальном сайте администрации ([http://gov.cap.ru/SiteMap.aspx?gov\\_id=477&id=2211584](http://gov.cap.ru/SiteMap.aspx?gov_id=477&id=2211584)), так и в газете «Цивильский Вестник» от 25.03.2016 №19 (11442) технические условия к сетям инженерно-технического обеспечения и сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства не опубликованы.

Отсутствие в составе извещения сведений о технических условиях технологического присоединения объекта капитального строительства к иным сетям инженерно-технического обеспечения и сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства свидетельствует о ненадлежащем выполнении администрацией требований пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса.

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 Цивильского городского поселения Цивильского района не обеспечила соблюдение принципов справедливости, публичности, открытости, прозрачности и равной конкурентной борьбы, в связи с не размещением в составе извещения параметров разрешенного строительства объекта и технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

При таких обстоятельствах, в связи с отсутствием полной (подробной) информации по предоставлению в аренду земельного участка с кадастровым №21:20:100169:244 площадью 4789 кв.м., с разрешенным использованием «жилая застройка», расположенного по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, г. Цивильск, б-р Парковый, потенциальные желающие на получение права аренды указанного земельного участка для цели жилищного строительства, не имели возможность претендовать на данный земельный участок.

Кроме того, извещение о проведении аукциона содержит условие о том, что обязанность по благоустройству прилегающей территории с очисткой пруда возлагается на победителя аукциона.

Согласно пункту 1 статьи 2 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) гражданское законодательство определяет правовое положение участников гражданского оборота, основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав, прав на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальных прав), регулирует отношения, связанные с участием в корпоративных организациях или с управлением ими (корпоративные отношения), договорные и иные обязательства, а также другие имущественные и личные неимущественные отношения, основанные на равенстве, автономии воли и

имущественной самостоятельности участников.

Участниками регулируемых гражданским законодательством отношений являются граждане и юридические лица. В регулируемых гражданским законодательством отношениях могут участвовать также Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования (статья 124 ГК РФ).

Гражданское законодательство регулирует отношения между лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность, или с их участием, исходя из того, что предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке.

В соответствии со статьей 210 Гражданского кодекса собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Под бременем содержания имущества в гражданском праве понимается гражданско-правовая обязанность субъекта права совершать определенные действия (а равно воздерживаться от совершения некоторых действий), а также нести расходы, обусловленные и связанные с обладанием имуществом, пользованием или в некоторых случаях с возможностью распоряжения им. Именно собственник содержит принадлежащее ему имущество, что выражается в поддержании его пригодного и безопасного для эксплуатации состояния, несении соответствующих расходов.

Правом на использование земельных участков в соответствии со статьями 40, 41 Земельного кодекса Российской Федерации наделяются собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков. На указанных лиц в силу статьи 42 данного Кодекса возложена, в том числе обязанность по соблюдению при использовании земельных участков требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, а также недопущению загрязнения и захламления.

Из системного толкования изложенных норм следует, что возложение на собственников, владельцев, пользователей земельных участков обязанности по благоустройству территории, прилегающей к их земельным участкам, может быть осуществлено либо на основании федерального закона либо на основании договора.

Федеральное законодательство такой обязанности не предусматривает.

При этом в договоре аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы арендатора, не связанные с предметом этого договора, если иное не установлено федеральным законом ([пункт 14 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации](#)).

Следовательно, организатором торгов нарушено требование пункта 14 статьи 39.8

Земельного кодекса.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу, что извещение и проект договора устанавливают для пользователя (арендатора) земельного участка дополнительное бремя по содержанию имущества, не принадлежащего им, что может привести к сокращению количества участников торгов.

При этом Комиссия Чувашского УФАС России отмечает, что согласно протоколу о признании претендентов участниками открытых аукционных торгов по предоставлению в аренду земельного участка от 27.04.2016 г. №2/1 единственным участником аукциона признано общество с ограниченной ответственностью «СПМК-8» (ООО «СПМК-8»).

10.05.2016 между администрацией и победителем аукциона ООО «СПМК-8» заключен договор №05 аренды земельного участка из земель населенных пунктов общей площадью 4789 кв.м. с кадастровым номером 21:20:100169:244, расположенный по адресу: Чувашская Республика, Цивильский район, г. Цивильск, б-р Парковый, с разрешенным использованием: жилая застройка.

С учетом изложенного, Комиссия Чувашского УФАС России приходит к выводу, что администрацией Цивильского городского поселения Цивильского 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.

В связи с тем, что на момент проведения проверки между организатором торгов и



победителями аукциона заключен договор и между сторонами возникли обязательные правоотношения, комиссией принято решение об отсутствии в необходимости выдачи обязательного для исполнения предписания.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, пунктом 1 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49, статьями 45, 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

### **РЕШИЛА:**

Признать совершенные администрацией Цивильского городского поселения Цивильского района Чувашской Республики действия нарушением части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии

<...>

Члены 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.**