

**РЕШЕНИЕ**  
**по делу № 033/01/17-973/2020**

Резолютивная часть решения оглашена 14 декабря 2020 года.  
Решение в полном объеме изготовлено 15 декабря 2020 года.

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

«\_\_\_» – председателя Комиссии (руководителя Управления);

«\_\_\_» – члена Комиссии (начальника отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти);

«\_\_\_» – члена Комиссии (главного специалиста - эксперта отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти);

при участии представителя муниципального казенного учреждения «Администрация поселка Городищи Петушинского района Владимирской области» «\_\_\_» по доверенности №1987 от 03.11.2020;

рассмотрев материалы дела №033/01/17-973/2020, возбужденного по признакам нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в отношении муниципального казенного учреждения «Администрация поселка Городищи Петушинского района Владимирской области» (ИНН 3321021431),

**УСТАНОВИЛА:**

Управление Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области (далее - Владимирское УФАС России) в процессе осуществления государственной функции по контролю за соблюдением норм Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) установило факт проведения аукциона по продаже в собственность земельных участков на сайте <https://torgi.gov.ru/> (извещение №050620/0442622/01).

На официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> МКУ «Администрация поселка Городищи» 05.06.2020 сформировано извещение № 050620/0442622/01 о проведении аукциона по продаже в собственность земельных участков:

Лот №1- земельный участок с кадастровым номером 33:13:040101:615, площадью 7458 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунально-складские организации, расположенный по адресу: Владимирская обл., Петушинский р-н, МО поселок Городищи, п. Городищи.

Лот № 2 -Земельный участок с кадастровым номером 33:13:040107:1016, площадью 302 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли, общественного питания, расположенного по адресу: Владимирская область, Петушинский район, МО поселок Городищи (городское поселение), п. Городищи, ул. Советская.

Согласно п.6 информационного извещения следует, что «с проектом договора купли-продажи земельных участков, а также со сведениями о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о плате за подключение (технологическое присоединение), можно ознакомиться в рабочие дни с 08 до 17.00 по московскому времени по адресу: Владимирская область, Петушинский район, поселок Городищи, ул. Ленина, дом 7, каб. № 7 . Контактный телефон:».

Организатор аукциона - МКУ «Администрация поселка Городищи» не указало в извещении о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельных участков №050620/0442622/01 информацию, обязательность размещения которой предусмотрена пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и 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).

По результатам рассмотрения вышеуказанных сведений и материалов, в связи с выявленными в действиях МКУ «Администрация поселка Городищи» признаков нарушения ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции, приказом Владимирского УФАС 14.10.2020 № 188/20 возбуждено настоящее дело №033/01/17-973/2020.

Определением от 15.10.2020 года рассмотрение дела №033/01/17-973/2020 было назначено на 10.11.2020 года.

Со стороны ответчика - МКУ «Администрация поселка Городищи» представлены письменные пояснения по делу о нарушении антимонопольного законодательства (вх. №7624 от 05.11.2020), в которых отражено следующее.

По - мнению МКУ «Администрация поселка Городищи», выявленные нарушения процедуры проведения торгов не свидетельствуют об ограничении количества участников торгов по лотам №1 и №2, не нарушают права и законные интересы потенциальных претендентов на участие в торгах, участников торгов, следовательно, нарушение со стороны администрации подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ отсутствует. Жалобы на аукционную документацию не поступали.

Так же у потенциальных участников аукциона имелась возможность ознакомиться с информацией о параметрах разрешенного строительства и о технических условиях

подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> в разделе «Аренда и продажа земельных участков» по извещению №050620/0442622/01.

В процессе рассмотрения дела по существу Комиссия Владимирского УФАС России установила, что имеет достаточно доказательств для принятия заключения об обстоятельствах дела.

01.12.2020 Комиссия Владимирского УФАС России приняла заключение об обстоятельствах дела № 033/01/17-973/2020 о нарушении антимонопольного законодательства (исх.№02/6892-есб от 01.12.2020).

МКУ «Администрация поселка Городищи» представило возражения на заключение об обстоятельствах дела № 033/01/17-973/2020 (вх. №8583 от 11.12.2020), в которых ответчик выразил свое несогласие с выводами Комиссии Владимирского УФАС России и отметил следующее.

Согласно Правилам определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 (далее - Правила), под сетями инженерно-технического обеспечения следует понимать совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения.

Исходя из вышеуказанного, положениями ст. 39.11 ЗК РФ не предусмотрено получение технических условий на подключение (технологическое присоединение) к сетям газораспределения и электрическим сетям.

При наличии единственного участника аукциона состязательная процедура отсутствует и закон обязывает заключить договор с единственным принявшим участие в аукционе участником.

В рассматриваемом аукционе по лоту №№1 и 2 приняло участие по одному участнику.

По-мнению МКУ «Администрация поселка Городищи, выявленные нарушения процедуры проведения торгов не свидетельствуют об ограничении количества участников торгов по лотам №№1 и 2, не нарушают права и законные интересы потенциальных претендентов на участие в торгах, участников торгов, следовательно нарушение со стороны администрации пп. 4 п.21 ст. 39.11 ЗК РФ отсутствует.

Изучив представленные в материалы дела документы и сведения, выслушав объяснения сторон, Комиссия Владимирского УФАС России пришла к следующим выводам.

Постановлением администрации поселка Городищи от 29.05.2020 №118 принято решение провести аукцион по продаже в собственность земельных участков с кадастровыми номерами 33:13:040101:615, 33:13:040107:106.

На официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> МКУ «Администрация поселка Городищи» 05.06.2020 сформировано извещение № 050620/0442622/01 о проведении аукциона по продаже в собственность земельных участков:

Лот №1- земельный участок с кадастровым номером 33:13:040101:615, площадью 7458 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунально-складские организации, расположенный по адресу: Владимирская обл., Петушинский р-н, МО поселок Городищи, п. Городищи.

Лот № 2 -Земельный участок с кадастровым номером 33:13:040107:1016, площадью 302 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли, общественного питания, расположенного по адресу: Владимирская

область, Петушинский район, МО поселок Городищи (городское поселение), п. Городищи, ул. Советская.

Организатор аукциона - МКУ «Администрация поселка Городищи».

Форма аукциона – аукцион, открытый по составу участников и по форме подачи заявок о цене земельного участка.

Дата начала приема заявок на участие в аукционе – 06.06.2020 г.

Дата окончания приема заявок на участие в аукционе – 08.07.2020 г. в 15 час. 00 мин.

Дата, время и место определения участников аукциона – 09.07.2020 года в 10 час. 00 мин.

Дата проведения аукциона - 09.07.2020 года в 10 час. 15 мин. по адресу: Владимирская область, Петушинский район, поселок Городищи, ул. Ленина, дом 7, кабинет главы администрации.

Начальная цена земельного участка определена в размере:

Лот № 1 - 2 041 000,00 (Два миллиона сорок одна тысяча ) рублей 00 копеек;

Лот № 2 - 620 000,00 (Шестьсот двадцать тысяч ) рублей 00 копеек;

Сумма задатка равная 20 процентам от начальной цены за земельный участок:

Лот № 1 - 408 200,00 (Четыреста восемь тысяч двести) рублей 00 копеек;

Лот № 2 – 124 000,00 (Сто двадцать четыре тысячи) рублей 00 копеек;

Шаг аукциона равный 3 процентам от начальной цены за земельный участок:

Лот № 1 - 61 230,00 (Шестьдесят одна тысяча двести тридцать) рублей 00 копеек;

Лот № 2 - 18 600,00 (Восемнадцать тысяч шестьсот) рублей 00 копеек.

Согласно п.6 информационного извещения следует, что «с проектом договора купли-продажи земельных участков, а также со сведениями о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о плате за подключение (технологическое присоединение), можно ознакомиться в рабочие дни с 08 до 17.00 по московскому времени по адресу: Владимирская область, Петушинский район, поселок Городищи, ул. Ленина, дом 7, каб. № 7 . Контактный телефон:».

В том числе информационное извещение содержит следующие главы: условия участия в аукционе; порядок подачи заявок на участие в аукционе; перечень требуемых для участия в аукционе документов и требования к их оформлению; определение участников аукциона; определение победителя аукциона; оформление результатов аукциона.

Согласно протоколу от 09.07.2020 по извещению № 050620/0442622/01 рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по продаже в собственность земельных участков с кадастровыми номерами 33:13:040101:615, 33:13:040107:106 по лоту №1 (земельный участок с кадастровым номером 33:13:040101:615) подано 3 заявки («\_\_\_\_»), по лоту №2 (земельный участок с кадастровым номером 33:13:040107:1016) подано 3 заявки («\_\_\_\_»).

По итогам рассмотрения поданных заявок, комиссией было принято решение допустить к участию в аукционе и признать участниками аукциона:

- по лоту №1 - «\_\_\_\_»;

- по лоту №2 - «\_\_\_\_»

Согласно протоколу по извещению №050620/0442622/01 о результатах открытого аукциона по продаже в собственность земельных участков от 09.07.2020:

- в связи с тем, что в аукционе по лоту №1 участвовал только один участник – ИП «\_\_\_\_», руководствуясь п. 19 39.12 ЗК РФ аукцион по лоту №1 признан несостоявшимся;

- в связи с тем, что в аукционе по лоту №2 участвовал только один участник – «\_\_\_», руководствуясь п. 19 39.12 ЗК РФ аукцион по лоту №2 признан несостоявшимся.

Между МКУ «Администрация поселка Городищи» и ИП «\_\_\_» 21.07.2020 заключен договор купли-продажи земельного участка.

Между МКУ «Администрация поселка Городищи» и «\_\_\_» 21.07.2020 заключен договор купли-продажи земельного участка.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

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 ЗК РФ.

Подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ определено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона в случае, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

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 ЗК РФ).

Организатор аукциона обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования 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 ЗК РФ).

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

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ 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).

Таким образом, ЗК РФ, устанавливая порядок подготовки и организации аукционов по продаже либо на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливает обязательность размещения сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и об условиях технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения.

На основании пункта 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

В соответствии с частью 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя: предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь (п. 1); минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (п. 2); предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений (п. 3); максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (п. 4).

Данная информация является существенной и подлежит указанию в информационном сообщении о проводимом аукционе.

В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540), вид разрешенного использования земельного участка Лот №1 – «Коммунально-складские организации», и земельного участка Лот №2 – «Объекты торговли»/«Общественное питание», предусматривает размещение объектов капитального строительства.

Однако в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 33:13:040101:615 и 33:13:040107:106 (№050620/0442622/01) не содержит в себе сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

В соответствии с пунктом 9 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, в течение четырнадцати дней со дня поступления заявления о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка направляют в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении указанных технических условий, информации о сроке их действия и плате за подключение (технологическое присоединение).

В соответствии с пунктом 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информация о плате за такое подключение (технологическое присоединение) предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков, если иное не предусмотрено законодательством о газоснабжении в Российской Федерации.

Таким образом, в силу прямого указания в законе организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязаны предоставлять по запросу органа государственной власти или органа местного самоуправления вышеуказанные сведения.

Согласно части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» сеть инженерно-технического обеспечения - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений. При этом система инженерно-технического обеспечения - одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности.

Учитывая изложенное, к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения.

Этот же вывод содержится в разъяснениях ФАС России «Об обязательности наличия в извещении о проведении аукционов сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», опубликованных 27.12.2019.

Исходя из положений ЗК РФ, ГрК РФ и Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Комиссия Владимирского УФАС России приходит к выводу об обязательности указания в извещении о проведении торгов сведений о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения.

Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 (далее - Правила), регламентированы порядок и сроки предоставления организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, технических условий по запросу органа местного самоуправления либо правообладателя земельного участка.

Согласно п. 5 Правил орган местного самоуправления не позднее чем за 30 дней до даты принятия решения о проведении торгов по продаже права собственности (аренды) земельного участка или о предоставлении для строительства земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия. Для получения технических

условий, а также информации о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения орган местного самоуправления в срок не позднее чем за 45 дней до даты принятия одного из указанных решений обращается в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства.

Согласно п. 2 Правил под сетями инженерно-технического обеспечения следует понимать совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения.

Следует отметить, данный пункт Правил в ранее действовавшей редакции (от 13.02.2006 № 1) устанавливал, что сети инженерно-технического обеспечения - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

Вместе с тем, постановлениями Правительства Российской Федерации от 15.05.2010 № 341, от 19.06.2017 № 727 и от 05.07.2018 № 787 из Правил исключен порядок предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям, сетям газораспределения и теплоснабжения. Порядок предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям газораспределения, теплоснабжения, а также электрическим сетям определен иными нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Ссылка МКУ «Администрация поселка Городищи» на правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83, Комиссией Владимирского УФАС России отклоняется, так как данные правила не могут освободить от исполнения обязанностей, предусмотренных действующим законодательством.

Вышеуказанная позиция поддерживается правоприменительной практикой (Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.08.2020 по делу №А60-53129/2019, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 25.06.2020 по делу №А60-43527/2019).

В соответствии с пунктом 10 Правил, технические условия должны содержать следующие данные:

- максимальная нагрузка в возможных точках подключения;
- срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определяемый в том числе в зависимости от сроков реализации инвестиционных программ;
- срок действия технических условий, исчисляемый с даты их выдачи и составляющий (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации) при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее 5 лет, а в остальных случаях не менее 3 лет. По истечении этого срока параметры выданных технических условий могут быть изменены.

Кроме того, согласно пункту 11 Правил, информация о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должна содержать:

- данные о тарифе на подключение, утвержденном на момент выдачи технических условий в установленном законодательством Российской Федерации порядке;
- дату окончания срока действия указанного тарифа (если период действия этого тарифа истекает ранее окончания срока действия технических условий);



- дату повторного обращения за информацией о плате за подключение (если на момент выдачи технических условий тариф на подключение на период их действия не установлен).

МКУ «Администрация поселка Городищи» в адрес Владимирского УФАС России представило ответы ресурсоснабжающих организаций (ООО «Владимиртеплогаз исх. №29/01/09-665 от 06.04.2020 (теплоснабжение) и МУП поселка Городищи «Инфраструктура и сервис» исх. №257/1 от 28.05.2020 (водоснабжение и водоотведение)).

Согласно ответу ООО «Владимиртеплогаз исх. №29/01/09-665 от 06.04.2020, следует, что подключение к сетям водоснабжения объектов капитального строительства на земельных участках с кадастровыми номерами 33:13:040101:615, 33:13:040107:106 невозможно без выполнения реконструкции БМК пос. Городищи, с увеличением ее установленной мощности и реконструкции тепловых сетей.

Анализ письма МУП поселка Городищи «Инфраструктура и сервис» исх. №257/1 от 28.05.2020 по вопросу технической возможности присоединения к инженерным сетям водоснабжения и водоотведения на земельных участках с кадастровыми номерами 33:13:040101:615, 33:13:040107:106 показал, что в нем отсутствует информация, отвечающая действующему законодательству по вопросу технического присоединения водоснабжения и водоотведения, а именно не содержит:

- предельную свободную мощность существующих сетей;
- максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства;
- сроке технических условий;
- плате за подключение.

Указана лишь возможность выдачи технических условий.

Владимирское УФАС России отмечает, что МКУ «Администрация поселка Городищи» запросы в адрес ресурсоснабжающих организаций, касающихся вопроса газо – и электроснабжения на рассматриваемых земельных участках, не направлялись, тем самым в распоряжении МКУ «Администрация поселка Городищи» на дату опубликования извещения отсутствовал мотивированный отказ в выдаче технических условий от ресурсоснабжающих организаций, касающихся вопроса газо – и электроснабжения.

В нарушение требований пп. 4 п. 8, пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение № 050620/0442622/01 и иные документы аукциона не содержат указанные сведения и, соответственно, земельный участок с кадастровым номером 33:13:040101:615 и 33:13:040107:106 не мог быть предметом аукциона.

Довод МКУ «Администрация поселка Городищи» о том, что выявленные нарушения процедуры проведения торгов не свидетельствуют об ограничении количества участников торгов по лотам №1 и №2 при наличии единственного участника аукциона, не нарушают права и законные интересы потенциальных претендентов на участие в торгах, участников торгов, следовательно, нарушение со стороны администрации подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ отсутствует, Комиссия Владимирского УФАС России отклоняет ввиду следующего.

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

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 (пункт 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

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).

Анализ положений статьи 17 Закона о защите конкуренции свидетельствует о том, что запреты, предусмотренные данной статьей, являются безусловными и имеют императивный характер. Правонарушение, выразившееся в нарушении данных запретов, носит формальный характер и не требует оценки последствий для конкуренции в связи с таким нарушением, доказывания наступления фактических или возможных негативных последствий от совершения таких действий в виде недопущения, ограничения, устранения конкуренции.

Открытые торги, к которым относится аукцион по продаже права на заключение договора купли-продажи земельного участка, проводятся с целью привлечения максимально широкого круга участников, в связи с чем не предусмотренное законодательством ограничение в доступе к торгам, а равно необоснованный доступ участников торгов, не соответствующих установленным требованиям, ущемляет права каждого желающего принять в них участие, так и интерес организатора торгов в привлечении максимального числа участников, а также публичные интересы.

При квалификации данных нарушений антимонопольного законодательства необходимо учитывать правовую позицию Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, выраженную в постановлении от 28.12.2010 № 11017/10, согласно которой основной задачей законодательства, устанавливающего порядок проведения торгов, является не столько обеспечение максимально широкого круга участников размещения заказов, сколько выявление в результате торгов лица, исполнение контракта которым в наибольшей степени будет отвечать целям эффективного использования источников финансирования, предотвращения злоупотреблений в сфере размещения заказов.

Как установлено судебной практикой при рассмотрении дел, для квалификации действий (бездействия) по организации и проведению торгов как нарушающих требования антимонопольного законодательства необходимы установление и оценка последствий тех или иных нарушений специального законодательства, регламентирующего порядок проведения торгов, запроса котировок, запроса предложений и закупок, и Закона о защите конкуренции с точки зрения их фактического либо возможного влияния на конкурентную среду.

Таким образом, антимонопольному органу не требуется доказывать недопущение, ограничение или устранение конкуренции. Достаточно доказать возможность наступления указанных последствий.

Приказом министерства связи и массовых коммуникаций РФ от 03.06.2015 № 195 утвержден Регламент официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее - Регламент).

Указанный Регламент устанавливает порядок ведения официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), и обеспечения доступа к информации, размещаемой на официальном сайте торгов.

Приложение к Регламенту определяет, какая информация подлежит размещению на сайте в связи с установленным функционалом в зависимости от вида торгов.

Данным приложением определено, что в разделе сайта «Аренда и продажа земельных участков» подлежит размещению информация, предусмотренная статьями 39.11 - 39.13 и 39.18 Земельного кодекса РФ, а именно: о проведении аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности; о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности; о предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Следовательно, функционал официального сайта обеспечивает возможность размещения всей информации, предусмотренной 39.11 ЗК РФ, в том числе информации о параметрах разрешенного строительства и технических условиях подключения независимо от объема размещаемой информации, в том числе посредством прикрепления к извещению приложений.

Технические возможности сайта позволяют прикрепить текстовые файлы без ограничения размера, что не повлекло бы за собой дополнительных расходов организатора аукциона, но обеспечило бы возможность неопределенному кругу лиц ознакомиться с документацией об аукционе в полном объеме.

Однако прикрепленные текстовые файлы с информацией о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и 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) относительно к земельным участкам с кадастровыми номерами 33:13:040101:615, 33:13:040107:106 в разделе «Аренда и продажа земельных участков» по извещению №050620/0442622/01 отсутствуют, что подтверждается материалами дела.

Ссылка МКУ «Администрации поселка Городищи» на возможность получения информации (о параметрах разрешенного строительства и технических условиях подключения (в действительности исключительно теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения) по адресу организатора торгов, не позволяет заинтересованным в участии в аукционе лицам получить необходимую и достаточную информацию для того, чтобы принять решение об участии в аукционе, оценить потенциальные риски, предстоящие расходы, связанные со строительством, возможность надлежащего исполнения обязательств по возведению объекта капитального строительства, в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, и ряд других существенных обстоятельств, как следствие рентабельность предпринимательской деятельности.

Указанное обстоятельство свидетельствует о возможности наступления событий в виде недопущения, ограничения или устранения конкуренции.

Нарушение порядка опубликования (размещения) извещения о проведении аукциона, конкурсной документации влечет ограничение доступа к информации о доведении конкурса заинтересованных лиц, следовательно, действия (бездействие) МКУ «Администрация поселка Городищи» привели (могли привести) к ограничению круга участников аукциона.

Вышеуказанная позиция поддерживается правоприменительной практикой (Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 14.02.2017 по делу №А79-3793/2016, Постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.02.2017 по делу №А63-9837/2016).

В соответствии с частью 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган проводит анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства.

В соответствии с пунктом 10.10 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденный Приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220, по делам, возбужденным по признакам нарушения статьи 17 Закона о защите конкуренции, анализ состояния конкуренции включает:

- а) определение временного интервала исследования;
- б) определение предмета торгов;
- в) определение состава хозяйствующих субъектов, участвующих в торгах (с момента подачи заявки на участие в торгах).

Согласно данным аналитического отчета от 18.11.2020, по результатам проведения анализа состояния конкуренции в рамках рассмотрения дела № 033/01/17-973/2020 установлено следующее:

- а) временной интервал исследования определен периодом с 05.06.2020 (дата опубликования извещения о проведении аукциона) по 21.07.2020 (дата заключения договоров с «\_\_\_\_»)
- б) предметом торгов является предоставление права на заключение договора купли-продажи земельных участков с кадастровыми номерами 33:13:040101:615, 33:13:040107:106.
- в) состав хозяйствующих субъектов определен как состав участников аукциона, которые подали заявки на участие в торгах, не отзывали свои заявки, и чьи заявки не были отклонены - «\_\_\_\_» .

Потенциальные участники исследуемого рынка земельных участков, а также иные хозяйствующие субъекты в целях получения в собственность земельных участков, приобретают по установленной ЗК процедуре право на заключение договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Данное обстоятельство порождает наличие между этими субъектами конкурентных отношений.

Проведение торгов и участие в них заинтересованных субъектов свидетельствует о наличии конкуренции, поскольку именно на торгах обеспечивается соперничество (конкуренция).

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность участников, не соблюдение порядка их проведения, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке с указанием всей требуемой информации могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

С учетом изложенного, Комиссия Владимирского УФАС России по итогам рассмотрения дела №033/01/17-973/2020 приходит к выводу о том, что действия МКУ «Администрация поселка Городищи», выразившиеся в неуказании в аукционной документации (извещении) о проведении аукциона по продаже в собственность земельных участков с кадастровыми номерами 33:13:040101:615 (лот №1), 33:13:040107:106 (лот №2), размещенном на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) №050620/0442622/01, сведений о параметрах разрешенного строительства и о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, которые привели (могли привести) к ограничению, устранению конкуренции, являются нарушением ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2016 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Учитывая, что по результатам проведенного открытого аукциона МКУ «Администрация поселка Городищи» были заключены договора купли-продажи земельного участка от 21.07.2020 с «\_\_\_» соответственно, Комиссия Владимирского УФАС России приходит к выводу о невозможности выдачи обязательного для исполнения предписания.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Владимирского УФАС России,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать в действиях муниципального казенного учреждения «Администрация поселка Городищи Петушинского района Владимирской области» (ИНН 3321021431) нарушение части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в неуказании в аукционной документации (извещении) о проведении аукциона по продаже в собственность земельных участков с кадастровыми номерами 33:13:040101:615 (лот №1), 33:13:040107:106 (лот №2), размещенном на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) №050620/0442622/01, сведений о параметрах разрешенного строительства и о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, которые привели (могли привести) к ограничению, устранению конкуренции.

2. Обязательное для исполнения предписание ответчику не выдавать.

Председатель Комиссии

«\_\_\_»

Члены комиссии:

«\_\_\_»

«\_\_\_»

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.