

**РЕШЕНИЕ**  
**по делу № 033/01/17-826/2021**

Резолютивная часть решения оглашена 11 ноября 2021 года.  
Решение в полном объеме изготовлено 11 ноября 2021 года.

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

П. – председателя Комиссии (руководителя Управления);

М. – члена Комиссии (начальника отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти);

В.– члена Комиссии (ведущего специалиста - эксперта отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти);

в присутствии представителей лиц, в действиях которых содержатся признаки нарушения антимонопольного законодательства

- в присутствии представителя КУМИ Александровского района К.,

рассмотрев материалы дела № 033/01/17-826/2021, возбужденного по признакам нарушения ч. 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в отношении комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Александровского района (ИНН 3301014838, ОГРН 1023303153037, 196128, место нахождения 601650, Владимирская область, Александровский район, город Александров, Казарменный переулок, 3),

**УСТАНОВИЛА:**

Пунктом 2 части 2 статьи 39 Закона о защите конкуренции антимонопольному органу предоставлено право возбудить дело о нарушении антимонопольного законодательства при поступлении заявления юридического или физического лица, указывающего на признаки нарушения антимонопольного законодательства.

31.08.2021г. издан приказ Владимирского УФАС России от № 195/21 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Александровского района (ИНН 3301014838, ОГРН 1023303153037, 196128, место нахождения 601650, Владимирская область, Александровский район, город Александров, Казарменный переулок, 3), по признакам нарушения, предусмотренного частью 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 135-ФЗ «О защите конкуренции».

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» установило факт размещения в газете «Александровский голос труда» выпуск 11 (15217) от 17.03.2021 извещения о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков 16.04.2021 по 7 лотам (извещение на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) 160321/0382618/01), выпуск 9 (15215) от 03.03.2021 извещения о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков 02.04.2021 по 6 лотам(извещение на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) 020321/0382618/01) .

По результатам анализа информации, размещенной на сайте [torgi.gov.ru](https://torgi.gov.ru), а также в печатном издании «Александровский голос труда», установлено, что в указанных извещениях отсутствуют обязательные сведения, предусмотренные п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, а именно информация 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.

В частности, установлены следующие обстоятельства.

Все приведенные аукционы имеют форму аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи заявок о цене земельного участка.

1. На официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Александровского района 16.03.2021 сформировано извещение 160321/0382618/01

Лот 1. Земельный участок с кадастровым номером 33:01:000907:158, местоположение Андреевское с/п, д. Подсосенье, площадь 2 050 кв. м., срок аренды 20 лет, начальная цена в валюте лота 4 084,22 руб. Категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок). Решение о реализации участка принято КУМИ администрации Александровского района от 02.03.2021 № 24 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

Для участия в аукционе поступила единственная заявка, аукцион признан несостоявшимся в соответствии с п. 14 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ.

Лот 2. Земельный участок с кадастровым номером 33:01:000204:287, местоположение Владимирская обл, Александровский р-н, Краснопламенское (сельское поселение), д. Дворики, срок аренды 20 лет, площадь 1917 кв. м., ежегодная арендная плата 9 345,37 руб., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок). Решение о реализации участка принято КУМИ администрации Александровского района от 02.03.2021 № 25 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

Для участия в аукционе подано три заявки, все заявки допущены к участию в аукционе. Аукцион признан состоявшимся, Победитель аукциона: физическое лицо. Предложенная цена предмета аукциона (ежегодная арендная плата): 74 745.37 рублей

Лот 3. Земельный участок с кадастровым номером 33:01:000221:263, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного

подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), местоположение Владимирская обл, Александровский р-н, Краснопламенское (сельское поселение), д. Корелы, площадь 1 505 кв. м., ежегодная арендная плата 7 149,28 руб., срок аренды 20 лет. Решение о реализации участка принято КУМИ администрации Александровского района от 02.03.2021 № 26 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

По окончании срока подачи заявок для участия в аукционе не подано ни одной заявки. Аукцион признан несостоявшимся в соответствии с п. 14 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Лот 4. Земельный участок с кадастровым номером 33:01:001444:327, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), местоположение: Владимирская обл, Александровский р-н, Каринское с/п, д. Большое Шимоново, площадь 2 500 кв.м., срок аренды 20 лет, ежегодная арендная плата 9 984 руб. Решение о реализации участка принято КУМИ администрации Александровского района от 02.03.2021 № 27 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка»

По окончании срока подачи заявок для участия в аукционе не подано ни одной заявки. Аукцион признан несостоявшимся в соответствии с п. 14 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Лот 5. Земельный участок с кадастровым номером 33:01:001404:385, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), местоположение: Владимирская обл, Александровский р-н, Каринское с/п, д. Афонасово, площадь 1 600 кв. м., срок аренды 20 лет, ежегодная арендная плата 7 931,76 руб. Решение о реализации участка принято КУМИ администрации Александровского района от 02.03.2021 № 28 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

По окончании срока подачи заявок для участия в аукционе не подано ни одной заявки. Аукцион признан несостоявшимся в соответствии с п. 14 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Лот 6. Земельный участок с кадастровым номером 33:17:000603:526, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: автомобильный транспорт, хранение автотранспорта, местоположение: Владимирская обл, Александровский р-н, г. Александров, АГК № 29, срок аренды 1 год 6 месяцев, ежегодная арендная плата 1 654,1 руб. Решение о реализации участка принято КУМИ администрации Александровского района от 02.03.2021 № 29 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

По окончании срока подачи заявок для участия в аукционе не подано ни одной заявки. Аукцион признан несостоявшимся в соответствии с п. 14 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Лот 7. Земельный участок с кадастровым номером: 33:17:000908:523, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: хранение автотранспорта, местоположение: Владимирская обл, Александровский р-н, г.

Александров, АГК № 6, площадь 40 кв.м., срок аренды 1 год 6 месяцев, ежегодная арендная плата 1 191,69 руб. Решение о реализации участка принято КУМИ администрации Александровского района от 02.03.2021 № 30 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка»

По окончании срока подачи заявок для участия в аукционе не подано ни одной заявки. Аукцион признан несостоявшимся в соответствии с п. 14 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. На официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Александровского района 02.03.2021 сформировано извещение 020321/0382618/01

Лот 1. Земельный участок с кадастровым номером: 33:01:000000:2188, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), местоположение: Владимирская обл, Александровский р-н, Каринское с/п, д. Гидеево, площадь: 1 601 кв.м, срок аренды 20 лет, ежегодная арендная плата 7 834,41 руб. Решение о реализации участка принято КУМИ администрации Александровского района от 25.02.2021 № 18 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

Для участия в аукционе поступила единственная заявка, аукцион признан несостоявшимся в соответствии с п. 14 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ.

Лот 2. Земельный участок с кадастровым номером 33:01:001411:234, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), местоположение: Владимирская обл, Александровский р-н, Каринское с/п, д. Ведево, площадь 2 500 кв. м., срок аренды 20 лет, ежегодная арендная плата 10 047,38 руб. Решение о реализации участка принято КУМИ администрации Александровского района от 25.02.2021 № 19 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка»

По окончании срока подачи заявок для участия в аукционе не подано ни одной заявки. Аукцион признан несостоявшимся в соответствии с п. 14 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Лот 3. Земельный участок с кадастровым номером 33:01:000000:2209, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), местоположение: Владимирская обл, Александровский р-н, Андреевское с/п, д. Рождествено, площадь 2 500 кв.м., срок аренды 20 лет, ежегодная арендная плата 12 233,62 руб. Решение о реализации участка принято КУМИ администрации Александровского района от 25.02.2021 № 20 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка»

Для участия в аукционе поступила единственная заявка, аукцион признан несостоявшимся в соответствии с п. 14 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ.

Лот 4. Земельный участок с кадастровым номером 33:01:001003:261, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), местоположение: Владимирская обл, Александровский р-н, Андреевское с/п, с. Зиновьево, площадь: 2

500 кв.м., срок аренды 20 лет, ежегодная арендная плата 7 624,5 руб. Решение о реализации участка принято КУМИ администрации Александровского района от 25.02.2021 № 21 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

Для участия в аукционе поступила единственная заявка, аукцион признан несостоявшимся в соответствии с п. 14 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ.

Лот 5. Земельный участок с кадастровым номером 33:01:000222:843, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), местоположение: Владимирская обл, Александровский р-н, Краснопламенское (сельское поселение), д. Старая, площадь: 1 500 кв.м., срок аренды 20 лет, ежегодная арендная плата 9 028,58 руб. Решение о реализации участка принято КУМИ администрации Александровского района от 25.02.2021 № 22 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка»

Для участия в аукционе подано две заявки, все заявки допущены к участию в аукционе. Аукцион признан состоявшимся, Победитель аукциона: физическое лицо. Предложенная цена предмета аукциона (ежегодная арендная плата): 70 228.58 рублей

Лот 6. Земельный участок с кадастровым номером 33:01:000201:1083, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), местоположение: Владимирская обл, Александровский р-н, Краснопламенское (сельское поселение), п. Искра, площадь: 1 500 кв.м., срок аренды 20 лет, ежегодная арендная плата 12 090,15 руб. Решение о реализации участка принято КУМИ администрации Александровского района от 25.02.2021 № 23 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка»

По окончании срока подачи заявок для участия в аукционе не подано ни одной заявки. Аукцион признан несостоявшимся в соответствии с п. 14 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Организатор аукциона - комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Александровского района не указал в извещении о проведении указанных аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков 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 (электро-, тепло-, газоснабжения), 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), что привело (могло привести) к ограничению, устранению конкуренции при проведении данного аукциона.

В заседании Комиссии 04.10.2021 представителем КУМИ Александровского района поддержаны доводы, изложенные в письменных пояснениях (вх. № 7232 от 01.10.2021), отмечено, что при формировании извещений о проведении аукционов на право аренды земельных участков ответственный специалист исходил из преимущественного использования земельных участков для личного подсобного хозяйства в целях производства и обработки сельскохозяйственной продукции, в связи с чем технические условия подключения к сетям инженерно – технического обеспечения не запрашивались, сведения о предельно допустимых параметрах разрешенного строительства объектов капитального строительства не указывались.

Согласно части 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.

Владимирским УФАС России проведен анализ с целью полного, объективного, всестороннего исследования конкуренции на открытых аукционах в электронной форме, рассматриваемых в рамках дела о нарушении антимонопольного законодательства № 033/01/17-826/2021.

Анализ проведен в соответствии с Порядком проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке, утвержденным приказом ФАС России от 28.04.2010 года N 220 и зарегистрированным в Минюсте РФ 02.08.2010 года N 18026 (далее Порядок проведения анализа), с целью полного, объективного, всестороннего исследования конкуренции на рынке аренды земельных участков с кадастровыми номерами 33:01:000907:158, 33:01:000204:287, 33:01:000221:263, 33:01:001444:327, 33:01:001404:385, 33:17:000603:526, 33:17:000908:523, 33:01:000000:2188, 33:01:001411:234, 33:01:000000:2209, 33:01:001003:261, 33:01:000222:843, 33:01:000201:1083, рассматриваемом в рамках дела о нарушении антимонопольного законодательства № 033/01/17-826/2021.

В соответствии с пунктом 10.10 Приказа ФАС России от 28.04.2010 № 220 «Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке» по делам, возбужденным по признакам нарушения пункта 2 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, анализ состояния конкуренции включает:

- а) определение временного интервала исследования;
- б) определение предмета торгов (по делам, возбужденным по признакам нарушения [пункта 2 части 1, части 5](#) (если координация приводит или может привести к повышению, снижению или поддержанию цен на торгах) [статьи 11](#), [статьи 17](#) Закона о защите конкуренции); предмета договоров, заключаемых в отношении государственного и (или) муниципального имущества (по делам, возбужденным по признакам нарушения [статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции); предмета договоров на оказание соответствующих финансовых услуг (по делам, возбужденным по признакам нарушения [статьи 18](#) Закона о защите конкуренции);

Анализ состояния конкурентной среды осуществлен в соответствии со следующими нормативными актами:

- Федеральным законом от 26.07.2006 года N 135-ФЗ "О защите конкуренции";
- Федеральным законом от 05.04.2013 года N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" (далее - Закон о контрактной системе);
- Порядком проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденный Приказом ФАС России от 28.04.2010 года N 220;

В целях анализа состояния конкуренции на товарном рынке в качестве исходной информации использована информация - материалы дела о нарушении антимонопольного законодательства № 033/01/17-826/2021, информация, размещенная на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной Сети "интернет" для размещения информации о проведении торгов (<https://torgi.gov.ru/>).

Согласно пункта 2.1 Порядка проведения анализа, временной интервал исследования товарного рынка определяется в зависимости от цели исследования, особенностей товарного рынка.

В соответствии с пунктом 10.10 Приказа ФАС России от 28.04.2010 № 220 «Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке» по делам, возбужденным по признакам нарушения пункта 2 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, анализ состояния конкуренции включает:

- а) определение временного интервала исследования;
- б) определение предмета торгов (по делам, возбужденным по признакам нарушения пункта 2 части 1, части 5 (если координация приводит или может привести к повышению, снижению или поддержанию цен на торгах) статьи 11, статьи 17 Закона о защите конкуренции); предмета договоров, заключаемых в отношении государственного и (или) муниципального имущества (по делам, возбужденным по признакам нарушения статьи 17.1 Закона о защите конкуренции); предмета договоров на оказание соответствующих финансовых услуг (по делам, возбужденным по признакам нарушения статьи 18 Закона о защите конкуренции);

В случае если исследование ограничивается изучением характеристик рассматриваемого товарного рынка, которые сложились до момента проведения исследования, то проводится ретроспективный анализ состояния конкуренции на товарном рынке.

В случае если для целей исследования необходим учет условий, которые в будущем сложатся на рассматриваемом товарном рынке (например, после совершения действий, за которыми осуществляется антимонопольный контроль), то проводится перспективный анализ состояния конкуренции на товарном рынке, в ходе которого выявляется состояние конкуренции, существующее на момент проведения исследования, и анализируется воздействие, которое окажет подконтрольные действия на состояние конкуренции.

Все характеристики товарного рынка определяются в пределах одного установленного временного интервала.

По результатам проведения анализа состояния конкуренции в рамках рассмотрения дела № 033/01/17-826/2021 установлено следующее.

- временной интервал исследования определен с 02.03.2021 (дата размещения извещения о проведении электронного аукциона № 020321/0382618/01) – по 16.04.2021 (дата подписания протокола подведения итогов аукциона № 160321/0382618/01).

- предметом аукционов № 020321/0382618/01, 160321/0382618/01 является право аренды земельных участков с кадастровыми номерами 33:01:000907:158, 33:01:000204:287, 33:01:000221:263, 33:01:001444:327, 33:01:001404:385, 33:17:000603:526, 33:17:000908:523, 33:01:000000:2188, 33:01:001411:234, 33:01:000000:2209, 33:01:001003:261, 33:01:000222:843, 33:01:000201:1083.

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 в редакции, действующей на момент опубликования извещений о проведении аукционов, 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 в редакции, действовавшей на момент опубликования извещения о проведении аукциона, такое извещение 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.

Исходя из разрешенного использования земельных участков с видом разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) следует, что, в соответствии с ч. 2 ст. 4 Федерального закона «О личном подсобном хозяйстве», на данном земельном участке допускается возведение жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов. Параметры жилого дома, возводимого на приусадебном земельном участке, должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Росреестра от 10.11.2020 N П/0412), вид разрешенного использования земельного участка – «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)», предусматривает размещение объектов капитального строительства.

Исходя из разрешенного использования земельных участков с видом разрешенного использования: хранение автотранспорта, в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Росреестра от 10.11.2020 N П/0412), следует, что на данном земельном участке допускается размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9, то есть объектов капитального строительства.

Однако в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещения о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков (№020321/0382618/01, №160321/0382618/01) не содержат 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», указание в извещении о проведении торгов сведений о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения является обязательным.

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 пункту 2 Правил под сетями инженерно-технического обеспечения следует понимать совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе 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.

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 нарушение требований пп. 4 п. 8, пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещения №020321/0382618/01, №160321/0382618/01 и иные документы аукциона не содержат указанные сведения и, соответственно, указанные выше земельные участки не мог быть предметом аукционов.

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 аренды земельного участка, проводятся с целью привлечения максимально широкого круга участников, в связи с чем не предусмотрено 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.

Отсутствие в извещениях о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков №020321/0382618/01, №160321/0382618/01 информации о параметрах разрешенного строительства и о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям

инженерно-технического обеспечения (электро-, тепло-, газоснабжения), 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 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) извещений о проведении аукциона, конкурсной документации влечет ограничение доступа к информации о доведении конкурса заинтересованных лиц, следовательно, действия (бездействие) комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Александровского района 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 силу части 1 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства при установлении в действиях (бездействии) ответчика по делу нарушения антимонопольного законодательства комиссия принимает заключение об обстоятельствах дела.

Согласно части 5 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции лица, участвующие в деле, вправе представить комиссии пояснения, доказательства и приводить доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии.

Заключение об обстоятельствах дела № 033/01/17-826/2021 принято 22.10.2021 в заседании Комиссии. Заключение об обстоятельствах дела № 033/01/17-826/2021 (исх. № 02/5467-мсв от 22.10.2021) направлено в адрес лиц, участвующих в деле. Возражений и пояснений по обстоятельствам, изложенным в заключении, от участников дела не поступало.

На основании вышеизложенного, Комиссия Владимирского УФАС России приходит к выводу о том, в действиях организатора торгов КУМИ администрации Александровского района усматриваются признаки нарушения ч. 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в совершении действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции путем неуказания в извещениях о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных

участков №020321/0382618/01, №160321/0382618/01 информации о параметрах разрешенного строительства и о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (электро-, тепло-, газоснабжения), 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).

Таким образом, оснований для прекращения настоящего дела по основаниям, указанным в [части 7 статьи 48.1](#) Закона о защите конкуренции у Комиссии Владимирского УФАС России не имеется.

Комиссия Владимирского УФАС России по рассмотрению дела № 033/01/17-826/2021 о нарушении антимонопольного законодательства, учитывая совокупность имеющихся доказательств, приходит к выводу о нарушении организатором торгов КУМИ администрации Александровского района ч. 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции. Нарушение выразилось в совершении действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции путем неуказания в извещениях о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков №020321/0382618/01, №160321/0382618/01 информации о параметрах разрешенного строительства и о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (электро-, тепло-, газоснабжения), 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).

В ходе рассмотрения настоящего дела Комиссией Владимирского УФАС России было установлено, что договоры между победителями вышеуказанных торгов по соответствующим лотам извещений №020321/0382618/01, №160321/0382618/01 заключены. При таких обстоятельствах, в силу положений статьи 23 Закона о защите конкуренции у Комиссии Владимирского УФАС России отсутствуют основания для выдачи предписания об устранении нарушений.

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 комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Александровского района (ИНН 3301014838, ОГРН 1023303153037, 196128, место нахождения 601650, Владимирская область, Александровский район, город Александров, Казарменный переулок, 3) нарушившим часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Нарушение выразилось в совершении действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции путем неуказания в извещениях о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков № 020321/0382618/01, №160321/0382618/01 информации о параметрах разрешенного строительства и о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

(электро-, тепло-, газоснабжения), 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).

2. Обязательное для исполнения предписание ответчику не выдавать, в связи с обстоятельством, что на момент вынесения решения нарушение является окончательным, торги завершены, определены победители по соответствующим лотам извещений № 020321/0382618/01, №160321/0382618/01.

Председатель Комиссии

П

Члены комиссии:

М

В

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