

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 85/11-18.1-2014

Резолютивная часть решения оглашена «07» ноября 2014 г.

г. Кемерово

В полном объеме решение изготовлено «12» ноября 2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председатель Комиссии: Стельмах С.В. – заместитель руководителя;
Давыдова А.М. – начальник отдела топливно-энергетического комплекса;

Члены Комиссии:

Ланцман Л.И. – заместитель начальника отдела судебной и правовой работы;
Кириллова И.Г. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
Юканкин Д.С. – главный специалист-эксперт отдела ЖКХ, транспорта и связи.

при участии:

1) <...> – исполняющего обязанности директора муниципального бюджетного учреждения «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Кемеровского муниципального района» (далее – МБУ «МФЦ Кемеровского муниципального района») (распоряжение от 20.10.2014 г. № 415-р);

2) физического лица <...> – заявителя.

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу физического лица и материалы жалобы № 85/11-18.1-2014,

УСТАНОВИЛА:

28.10.2014г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее – Кемеровское УФАС России) поступила жалоба физического лица на действия организатора торгов – МБУ «МФЦ Кемеровского муниципального района» при организации аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровский район, д. Смолино, ул. Дачная, д.9, с кадастровым номером 42:04:0335001:51, для ведения личного подсобного хозяйства (извещение о проведении торгов размещено на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru под № 211014/1444194/03).

По мнению заявителя, нарушение выразилось в необоснованном установлении требований об оплате победителем торгов услуг МБУ «МФЦ Кемеровского района»

по организации и проведению торгов в размере 3 % от стоимости продажи земельного участка, услуг по формированию земельного участка в размере 1600 (одна тысяча шестьсот) рублей, и оценке стоимости предмета торгов в размере 2000 (две тысячи) рублей.

Уведомлением от 30.10.2014 г. № 11/10704 рассмотрение жалобы № 85/11-18.1-2014 было назначено на 07.11.2014 г. на 10 часов 10 минут.

07.11.2014 г. на заседании комиссии Кемеровского УФАС России заявитель доводы жалобы поддержал, подтвердил, что необоснованное взимание организатором торгов платы за формирование земельного участка, оценку его стоимости, а также организацию и проведение торгов является для него препятствием для участия в спорном аукционе; представитель МБУ «МФЦ Кемеровского муниципального района» считает указанные доводы заявителя необоснованными, пояснил, что перечень услуг, которые являются необходимыми и обязательными для предоставления, в том числе муниципальной услуги по передаче земельных участков в аренду, утверждается нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления.

Также представитель МБУ «МФЦ Кемеровского муниципального района» указал на то, что все тарифы на предоставляемые учреждением услуги установлены решением Совета народных депутатов Кемеровского муниципального района от 29.03.2012 № 30, иными действующими нормативными правовыми актами Кемеровского муниципального района.

Изучив имеющиеся материалы по жалобе № 85/11-18.1-2014, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

На основании постановления администрации Кемеровского муниципального района от 19.09.2014 № 3366-п было принято решение о проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровский район, д. Смолино, ул. Дачная, д.9, с кадастровым номером 42:04:0335001:51, для ведения личного подсобного хозяйства.

Исполняющим обязанности директора МБУ «МФЦ Кемеровского муниципального района» утверждена аукционная документация «Извещение о проведении торгов № П/116» (далее – Аукционная документация).

21.10.2014 г. на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru организатором торгов – МБУ «МФЦ Кемеровского муниципального района» размещено извещение под № 211014/1444194/03, Лотом № 2 которого выступает указанный выше земельный участок.

Согласно данному извещению организатором торгов выступает МБУ «МФЦ Кемеровского муниципального района», продавцом (арендодателем) – Комитет по управлению муниципальным имуществом Кемеровского муниципального района.

Оценка начального размера годовой арендной платы за земельный участок, расположенный по адресу: Кемеровский район, д. Смолино, ул. Дачная, д.9, произведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и составила 162000 руб.

Срок подачи заявок на участие в аукционе № П/116 установлен с 23.10.2014 по 20.11.2014 гг.; дата определения участников аукциона была назначена на 21.11.2014 г.; дата проведения аукциона назначена на 25.11.2014 на 13 часов 30 минут.

Согласно пункту 16 Аукционной документации на лицо, признанное победителем торгов (единственного участника торгов при заключении договора купли-продажи земельного участка) по лоту №2 возлагается обязанность по компенсации расходов Комитета по управлению муниципальным имуществом Кемеровского муниципального района за кадастровые работы в размере **9232,32 (девять тысяч двести тридцать два) рубля 32 копейки**.

Пунктом 17 Аукционной документации установлено, что победитель торгов (единственный участник аукциона при заключении договора купли-продажи земельного участка) по лоту №2 обязан оплатить услуги МБУ «МФЦ Кемеровского района» по организации и проведению торгов в размере **3 % от стоимости продажи земельного участка**, услуги по формированию земельного участка в размере **1600 (одна тысяча шестьсот) рублей**, и оценке стоимости предмета торгов в размере **2000 (две тысячи) рублей**.

31.10.2014 г. исполняющим обязанности директора МБУ «МФЦ Кемеровского муниципального района» было принято решение об отмене аукциона по продаже права на заключение договора аренды в отношении спорного лота № 2 – земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровский район, д. Смолино, ул. Дачная, д.9, с кадастровым номером 42:04:0335001:51, для ведения личного подсобного хозяйства.

Пунктом 2 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс РФ) установлено, что в качестве организатора торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает собственник или действующая на основании договора с ним специализированная организация.

Согласно пункту 4 статьи 38 Земельного кодекса РФ порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Гражданским кодексом РФ и настоящим Кодексом.

Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 утверждены Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (далее – Правила проведения торгов).

Подпунктом б) пункта 2 Правил проведения торгов установлено, что **организатором торгов** выступает **орган местного самоуправления** или исполнительный орган государственной власти, уполномоченные на предоставление соответствующих земельных участков, **или специализированная организация**, действующая на основании договора с ними.

В соответствии с постановлением администрации Кемеровского муниципального

района от 11.03.2012 г. № 537-п МБУ «МФЦ Кемеровского муниципального района» (ранее – МБУ «Фонд земельных ресурсов») выступает организатором торгов, в том числе по продаже находящихся в муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, то есть является организацией, участвующей в предоставлении муниципальной услуги по предоставлению земельных участков в Кемеровском муниципальном районе.

Согласно частям 1, 2 статьи 1 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» (далее – Закон о предоставлении государственных и муниципальных услуг) данный Федеральный закон регулирует отношения, возникающие в связи с предоставлением государственных и муниципальных услуг, соответственно, федеральными органами исполнительной власти, органами государственных внебюджетных фондов, исполнительными органами государственной власти субъектов РФ, а также местными администрациями и иными органами местного самоуправления, осуществляющими исполнительно-распорядительные полномочия.

Действие Закона о предоставлении государственных и муниципальных услуг распространяется также на деятельность **организаций**, участвующих в предоставлении предусмотренных частью 1 статьи 1 данного Закона государственных и муниципальных услуг.

В соответствии с частью 1 статьи 8 Закона о предоставлении государственных и муниципальных услуг государственные и муниципальные услуги предоставляются заявителям **на бесплатной основе**, за исключением случаев, предусмотренных частями 2 и 3 настоящей статьи.

Частью 3 статьи 8 Закона о предоставлении государственных и муниципальных услуг установлено, что в случаях, предусмотренных федеральными законами, принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами РФ, нормативными правовыми актами субъектов РФ, муниципальными правовыми актами, государственные и муниципальные услуги оказываются за счет средств заявителя впредь до признания утратившими силу положений федеральных законов, принимаемых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов РФ, нормативных правовых актов субъектов РФ, муниципальных правовых актов, в соответствии с которыми государственные и муниципальные услуги оказываются за счет средств заявителя.

В силу части 7 статьи 29 Закона о предоставлении государственных и муниципальных услуг по истечении шести месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона (30.07.2010 г.) не допускается взимание с заявителя платы за оказание государственных и муниципальных услуг, а также услуг, которые являются необходимыми и обязательными для предоставления государственных и муниципальных услуг и предоставляются организациями, указанными в части 2 статьи 1 настоящего Федерального закона, за исключением случаев, когда в соответствии с федеральными законами, принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами РФ, нормативными правовыми актами субъектов РФ, муниципальными правовыми актами государственные и муниципальные услуги, а также услуги, которые являются

необходимыми и обязательными для предоставления государственных и муниципальных услуг, оказываются за счет средств заявителя.

Пунктом 1 части 1 статьи 7 Закона о предоставлении государственных и муниципальных услуг установлено, что органы, предоставляющие государственные услуги, и органы, предоставляющие муниципальные услуги, **не вправе требовать** от заявителя представления документов и информации или осуществления действий, представление или осуществление которых не предусмотрено нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, возникающие в связи с предоставлением государственных и муниципальных услуг.

Кроме того, пунктом 3 части 1 статьи 9 Закона о предоставлении государственных и муниципальных услуг установлено, что **перечень услуг, которые являются необходимыми и обязательными** для предоставления государственных и муниципальных услуг и предоставляются организациями, участвующими в предоставлении предусмотренных [частью 1 статьи 1](#) настоящего Федерального закона государственных и муниципальных услуг, утверждается нормативным правовым актом **представительного органа местного самоуправления** – в отношении услуг, оказываемых в целях предоставления **органами местного самоуправления муниципальных услуг**.

В соответствии с частью 2 статьи 9 Закона о предоставлении государственных и муниципальных услуг **в случаях, предусмотренных федеральными законами, принимаемыми в соответствии с ними иными** нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, **муниципальными правовыми актами**, услуги, указанные в [части 1](#) настоящей статьи, **оказываются за счет средств заявителя**.

Решением Совета народных депутатов Кемеровского муниципального района от 29.03.2012 № 29 утвержден перечень услуг, которые являются необходимыми и обязательными для предоставления государственных и муниципальных услуг в Кемеровском муниципальном районе, порядок определения размера платы за их оказание (далее – Решение СНД Кемеровского района от 29.03.2012 № 29).

Согласно пункту 1 Приложения № 1 к Решению СНД Кемеровского района от 29.03.2012 № 29 услуги, необходимые и обязательные для предоставления государственных и муниципальных услуг – это деятельность организаций любой формы собственности, по оказанию заявителям, в том числе за плату, услуг, результатами которых являются документы, действия, согласования и т.п., без которых невозможно предоставление государственных и муниципальных услуг администрацией Кемеровского муниципального района, ее структурными подразделениями, а также подведомственными им организациями Кемеровского муниципального района.

Пунктами 2.10., 2.14., 2.15. Приложения № 1 к Решению СНД Кемеровского района от 29.03.2012 № 29 установлено, что к перечню услуг, которые являются необходимыми и обязательными для предоставления государственных и муниципальных услуг относятся: **проведение оценки недвижимого и движимого имущества; формирование земельных участков; организация и проведение торгов** соответственно.

Решением Совета народных депутатов Кемеровского муниципального района от 29.03.2012 № 30 установлены **тарифы** на услуги муниципального бюджетного учреждения «Фонд земельных ресурсов» (в настоящее время переименовано в МБУ «МФЦ Кемеровского муниципального района»), в том числе **на организацию и проведение торгов** по продаже имущества Кемеровского муниципального района или права на заключение договоров аренды такого имущества, продаже земельных участков, находящихся в собственности Кемеровского муниципального района, а также государственная собственность на которые не разграничена, или продаже права на заключение договоров аренды таких земельных участков, продаже права на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, **в размере 3% от стоимости продажи.**

Приложением № 1 к Решению Совета народных депутатов Кемеровского муниципального района от 29.03.2012 № 30 установлен тариф за услуги **по формированию земельных участков** для физических лиц при использовании в некоммерческих целях в размере **1600 (одна тысяча шестьсот) руб.**

Проведение оценки рыночной стоимости продажи земельных участков, а также права на заключение договора аренды земельного участка осуществляется на основании договора от 30.12.2013 г. № 40-ОЦ/13, заключенного между МБУ «МФЦ Кемеровского муниципального района» и независимым оценщиком.

В соответствии с письменными пояснениями МБУ «МФЦ Кемеровского муниципального района» затраты на оценку годовой арендной платы за земельный участок, расположенный по адресу: Кемеровский район, д. Смолино, ул. Дачная, д.9, с кадастровым номером 42:04:0335001:51, составили **2000 (две тысячи) руб.,** факт оплаты организатором торгов указанной суммы подтверждается платежным поручением.

Исходя из вышеизложенного, нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления – Совета народных депутатов Кемеровского муниципального района предусмотрено императивное требование по компенсации победителем торгов услуг организатора торгов по формированию земельного участка, проведению оценки недвижимого имущества, а также организации и проведению аукциона. Соответствующие тарифы за оказание услуг, которые являются необходимыми и обязательными для предоставления государственных и муниципальных услуг, также установлены Советом народных депутатов Кемеровского муниципального района.

Решения Совета народных депутатов Кемеровского муниципального района от 29.03.2012 №№ 29, 30, которыми установлено взимание платы за предоставление услуг по формированию земельного участка, проведению оценки недвижимого имущества, организации, проведению аукциона, на момент утверждения МБУ «МФЦ Кемеровского муниципального района» аукционной документации «Извещением о проведении торгов № П/116» являлись действующими, до настоящего времени не отменены.

Таким образом, у МБУ «МФЦ Кемеровского муниципального района» отсутствовали (отсутствуют) законные основания для неисполнения указанных нормативных правовых актов Совета народных депутатов Кемеровского муниципального района, а именно: в части установления требований об оплате победителем

торгов услуг по организации и проведению торгов в размере 3 % от стоимости продажи земельного участка, услуг по формированию земельного участка в размере 1600 (одна тысяча шестьсот) рублей, и оценке стоимости предмета торгов в размере 2000 (две тысячи) рублей при организации аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровский район, д. Смолино, ул. Дачная, д.9, с кадастровым номером 42:04:0335001:51, для ведения личного подсобного хозяйства.

Кроме того, комиссия Кемеровского УФАС России по рассмотрению жалоб полагает необходимым отметить, что действия представительного органа Кемеровского муниципального района по установлению требований о взимании платы за предоставление услуг по формированию земельного участка, проведению оценки недвижимого имущества, организации и проведению аукциона (которые являются необходимыми и обязательными для предоставления государственных и муниципальных услуг) не могут быть рассмотрены в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, регулирующей порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров. Указанные действия подлежат рассмотрению в порядке главы 9 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, комиссия Кемеровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу физического лица необоснованной.
2. Передать жалобу и материалы по жалобе № 85/11-18.1-2014 соответствующему должностному лицу для рассмотрения в порядке главы 9 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

С.В. Стельмах

Председатель Комиссии:

А.М. Давыдова

Члены Комиссии:

Л.И. Ланцман

Д.С. Юканкин

И.Г. Кириллова