

09.03.2023

г.

Симферополь

Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее - Крымское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства - <...>,

УСТАНОВИЛ:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее – Крымское УФАС России, антимонопольный орган) поступили материалы Прокуратуры города Феодосии о возможном нарушении антимонопольного законодательства в действиях муниципального казенного учреждения «Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Феодосии Республики Крым» (далее – МКУ «Управление имущественных и земельных отношений», Организатор аукциона) и общества с ограниченной ответственностью «Агропромсервис» (далее – ООО «Агропромсервис», Организатор торгов) при организации и проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, недвижимого имущества.

В ходе рассмотрения материалов, изучения представленных пояснений и документов Крымским УФАС России установлено следующее.

Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируются статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в

том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Порядок проведения аукционов на право заключения договоров аренды недвижимого имущества установлен Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденными приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее – Правила).

Согласно постановлению администрации города Феодосии Республики Крым №320 от 31.01.2022 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков», постановлению администрации города Феодосии Республики Крым № 1300 от 31.01.2022 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Феодосия, пгт. Орджоникидзе, пер. Больничный, р-н д. №8А» (далее – Постановления №1300, 320) Администрацией принято решение о проведении аукционов на право заключения договоров аренды трех земельных участков с кадастровыми номерами 90:24:010116:498, 90:24:030101:6645, 90:24:050101:7071, и земельного участка с кадастровым номером 90:24:020101:6104, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Феодосия Республики Крым.

Согласно постановлениям администрации города Феодосии Республики Крым № 4045, 4046 от 29.12.2021 «О проведении торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества» (далее – Постановления №4045, 4046) администрацией принято решение о проведении аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Феодосия Республики Крым.

В соответствии с пунктом 2 Постановлений №1300, 320, 4045, 4046

следует, что организатором торгов определено муниципальное казенное учреждение «Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Феодосии Республики Крым» (далее – МКУ «Управление имущественных и земельных отношений»).

Между МКУ «Управление имущественных и земельных отношений» и специализированной организацией – ООО «Агропромсервис» (ИНН 3906363351) заключены договоры поручения на организацию и проведение торгов №2, 1 от 26.04.2022 (далее – Договоры №2, 1).

В соответствии с пунктом 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона (шаг аукциона). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

В соответствии с пунктом 5 Правил организатор конкурса или аукциона вправе привлечь на основе договора юридическое лицо для осуществления функций по организации и проведению конкурсов или аукционов - разработки конкурсной документации, документации об аукционе, опубликования и размещения извещения о проведении конкурса или аукциона и иных связанных с обеспечением их проведения функций. При этом создание комиссии по проведению конкурсов или аукционов, определение начальной (минимальной) цены договора, предмета и существенных условий договора, утверждение проекта договора, конкурсной документации, документации об аукционе, определение условий конкурсов или аукционов и их изменение, а также подписание договора осуществляются организатором конкурса или аукциона.

Согласно пункту 6 Правил специализированная организация осуществляет указанные в пункте 5 Правил функции от имени организатора конкурса или аукциона. При этом права и обязанности возникают у организатора конкурса или аукциона.

ООО «Агропромсервис», являясь специализированной организацией

по проведению торгов на право заключения договоров аренды земельных участков и недвижимого имущества, на основании Договоров №2, 1 разместило извещение о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 90:24:020101:6104, 90:24:030101:6645, 90:24:050101:7071 №110522/58829974/01 Лот №№ 1-3 (далее – Извещение №110522/58829974/01) и извещение о проведении аукциона на право заключения договоров аренды недвижимого имущества №120522/58829974/01 Лот №№ 1-4 (далее – Извещение №120522/58829974/01).

Местом приема заявок и проведения аукционов согласно указанным извещениям является юридический адрес ООО «Агропромсервис»: Калининградская область, Гусевский р-н, г. Гусев, ул. Победы, дом 51а, помещение 24.

Местоположением земельных участков и недвижимого имущества является г. Феодосия Республики Крым.

Определение места приёма заявок и проведения аукциона безусловно связано с местоположением объекта торгов, в связи с чем определение места приёма заявок и проведения аукциона в одном субъекте, а местоположение объекта торгов в другом субъекте может повлечь за собой недопущение, ограничение, устранение конкуренции.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок, в том числе, заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка.

Пунктом 120 Правил закреплено, что заявка на участие в аукционе подается в срок и по форме, которые установлены документацией об аукционе.

Согласно Извещению №110522/58829974/01 для участия в аукционе заявитель подает заявку по форме установленной организатором аукциона вместе с требуемыми приложениями в запечатанном конверте. На таком конверте необходимо указать: «Заявка на участие в открытом аукционе на право заключения договора аренды земельного участка расположенного по адресу: _____, лот № _____, № извещения _____».

Частью 1 статьи 6 Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» (далее – Закон об электронной подписи) закреплено, что информация в электронной форме, подписанная квалифицированной электронной подписью, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью, и может применяться в любых правоотношениях в соответствии с законодательством Российской Федерации, кроме случая, если федеральными законами или принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами установлено требование о необходимости составления документа исключительно на бумажном носителе.

В силу пункта 1 статьи 2 Закона об электронной подписи электронная подпись – это информация в электронной форме, которая присоединена к другой информации в электронной форме (подписываемой информации) или иным образом связана с такой информацией, и которая используется для определения лица, подписывающего информацию.

Признаки квалифицированной электронной подписи содержатся в статье 5 Закона об электронной подписи.

Способы подачи заявок должны быть разнообразны и позволять максимально обеспечить возможность потенциальных заявителей оперативно (в рамках сроков, определенных для подачи заявок) заявить о своем волеизъявлении об участии в аукционах. Определение способа подачи заявок на участие в аукционах в письменном виде ограничивает возможность участия в аукционе заинтересованных лиц, проживающих за пределами соответствующего района, а также субъекта Российской Федерации. Положения статей 39.11, 39.12 Земельного кодекса, пунктов 120, 121 Правил не содержат императивного условия о необходимости подачи заявки на участие в аукционе путем ее вручения по месту приема заявок. Тем более, у Организатора торгов предусмотрен адрес электронной почты torgi.agroprom@yandex.ru, указанный на сайте torgi.gov.ru.

Организатором торгов в Извещениях №110522/58829974/01, 120522/58829974/01 установлено вознаграждение в размере 40 000 рублей. Вознаграждение не входит в цену аренды и не подлежит возмещению за счет средств заказчика, а взимается Организатором торгов с победителя аукциона (единственного участника) либо лица,

в отношении которого заказчиком принято решение о заключении договора аренды. Срок для выплаты вознаграждения не может превышать 5 дней со дня подведения итогов аукциона либо итогов приема заявок.

Согласно пункту 17 статьи 39.12 ЗК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора, либо действующий правообладатель, если он заявил о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом наиболее высокой цене договора. (пункт 142 Правил).

В соответствии с пунктом 22 статьи 39.12 ЗК РФ не допускается требовать от победителя аукциона, иного лица, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 настоящей статьи, возмещение расходов, связанных с выполнением кадастровых работ в отношении земельного участка, являющегося предметом указанных договоров, а также расходов, связанных с организацией и проведением аукциона.

Под «вознаграждением» в гражданском законодательстве понимается выплата уполномоченному лицу обусловленных соглашением сторон либо законодательством денежных сумм за совершение им определенных действий (выполнение работы, оказание услуги и т.п.).

В Извещениях №№1 10522/58829974/01, 120522/58829974/01 не указано, чем обусловлена обязанность победителя аукциона по уплате вознаграждения в размере 40 000 рублей.

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции, конкуренция – 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.

Частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции закреплено, что при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут

привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Согласно статье 17 Закона о защите конкуренции, запрещаются любые действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов, поскольку перечень запретов, перечисленных в статье 17 Закона о защите конкуренции, не является исчерпывающим.

МКУ «Управление имущественных и земельных отношений», являясь органом уполномоченным проводить аукционы по передаче в аренду указанных земельных участков и недвижимого имущества определило организатором торгов специализированную организацию – ООО «Агропромсервис» и согласовало извещения, положения которых могут привести к ограничению конкуренции на торгах.

Также Крымским УФАС России установлено, что согласно п. 2.4. Договоров от 26.04.2022 № 2, 1 следует, что цена договора составляет 1 (один) рубль, НДС не предусмотрен в связи с освобождением Организатора торгов от данного вида налогообложения.

В соответствии с п. 2.6-2.7 указанных договоров, установлено, что Организатор торгов вправе установить требование об оплате вознаграждения победителю торгов. При установлении вознаграждения, размер такого вознаграждения составит 40 000 рублей.

Согласно пункту 3 статьи 308 ГК РФ обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (третьих лиц).

Установлено, что указанные договоры заключены между МКУ «Управление имущественных и земельных отношений» и ООО «Агропромсервис» без проведения торгов.

Заключение таких договоров не относится к конкурентным способам закупки, а следовательно, данное обстоятельство создало дискриминационные условия, выразившееся в недопущении к торгам иных участников конкурентного рынка.

В соответствии с пунктом 33 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 04.03.2021 № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства»,

Закон о защите конкуренции определяет организационные и правовые основы предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями.

В связи с этим необходимо иметь в виду, что антимонопольному контролю в соответствии со статьями 15 и 16 Закона подлежат нормативные и индивидуальные правовые акты, иные решения лиц, перечисленных в пункте 2 части 1 статьи 1 Закона, их действия (бездействие), соглашения и (или) согласованные действия, способные влиять на конкуренцию, в том числе принятые в связи с реализацией властных полномочий.

Заключение договора с единственным исполнителем и отсутствие конкурентных процедур способствовало созданию преимущественного положения единственного исполнителя и лишило возможности других хозяйствующих субъектов, осуществляющих аналогичную деятельность, реализовать свое право на заключение контракта.

В силу статьи 16 Закона о защите конкуренции, запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

На основании изложенного издан приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю от 22.02.2023 № 21 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства № 082/01/16-42/2023 по признакам нарушения МКУ «Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Феодосии Республики Крым» и ООО «Агропромсервис»

статьи 16 и части 1

статьи 17 Закона о защите конкуренции, руководствуясь частью 13 статьи 44 Закона о защите конкуренции, Председатель Комиссии,

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело № 082/01/16-42/2023 к рассмотрению **на 04 апреля 2023 в**

11 час. 00 мин. по адресу: Республика Крым г. Симферополь, ул. А. Невского, д. 1, 5 этаж, каб. 515.

2. Участие в заседании комиссии будет организовано, в том числе, посредством удаленного доступа через программу «TrueConf Server» по ссылке:

(<https://fas1.tconf.rt.ru/c/4296616464>).

3. Привлечь к участию в рассмотрении дела:

- в качестве ответчиков – МКУ «Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Феодосии Республики Крым» (ИНН 9108117628, адрес: ул. Галерейная, д. 7а, г. Феодосия, Республика Крым, 298100);

Общество с ограниченной ответственностью «Агропромсервис» (ИНН 3906363351, адрес: ул. Победы, д. 51а, помещ. 24, г. Гусев, Гусевский р-н, Калининградская область, 238055).

- в качестве заявителя – Прокуратуру города Феодосии (адрес: ул. Украинская, д. 5, г. Феодосия, Республика Крым, 298100);

- в качестве заинтересованного лица – Администрацию города Феодосии Республики Крым (ИНН 9108008516, адрес: ул. Земская, д.4, г. Феодосия, Республика Крым, 298100).

4. МКУ «Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Феодосии Республики Крым» **до 03.04.2023** необходимо предоставить:

- штатную расстановку (список сотрудников) с указанием Ф.И.О., должностей, структурных подразделений, с учетом изменений, произошедших с 01.01.2021 по дату получения настоящего определения;

- копию решения 12 сессии Феодосийского городского совета Республики Крым 2 созыва от 28.02.2020 № 94, в соответствии с которым МКУ «Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Феодосии Республики Крым» осуществляло полномочия по распоряжению имуществом;
- копии подписанных извещений и документации о торгах, заявки на участие в торгах, журнал приёма заявок с указанием способов подачи заявок, протоколы рассмотрения заявок на участие в торгах, платежные поручения о перечислении задатков и сведения о возврате таких задатков, иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов;
- заверенные копии договоров поручения на организацию и проведения торгов от 26.04.2022 № 2, 1 со всеми приложениями;
- заверенную копию положения (иного акта), устанавливающего полномочия и обязанности должностного лица, согласовавшего документацию и содержание Извещений, сведения об указанном должностном лице, а именно – заверенные копии приказа о назначении на должность, должностного регламента, служебного контракта (трудового договора), паспортные данные указанного должностного лица;
- сведения о заявлениях/обращениях о предоставлении указанных в определении земельных участков и ответы на них с приложением копий подтверждающих документов;
- сведения о публикации рассматриваемых Извещений по месту нахождения земельных участков в порядке, предусмотренном уставом муниципального образования городской округ Феодосия Республики Крым;
- сведения о заявлениях/обращениях за разъяснениями положений рассматриваемых Извещений о проведении указанных торгов и ответы на них с приложением копий подтверждающих документов;
- сведения об исполнении договоров поручения на организацию и проведения торгов от 26.04.2022 № 1-2, в том числе заявки МКУ «Управление имущественных и земельных отношений», акты об оказании услуг, счета на оплату, платежные поручения по оплате работ, письменные отчеты о проведении торгов, претензии (при наличии);
- сведения о согласовании и утверждении рассматриваемых

Извещений с приложением копий подтверждающих документов;

- вся переписка между МКУ «Управление имущественных и земельных отношений» и ООО «Агропромсервис» за период 2020-2023 гг.;

- сведения об обращениях МКУ «Управление имущественных и земельных отношений» в специализированные организации с целью проведения торгов на право заключения договоров аренды земельных участков и иного недвижимого имущества за период 2020-2023 гг. с приложением копий подтверждающих документов;

- сведения об обращениях специализированных организаций с предложениями по предоставлению услуг по организации и проведению торгов за период 2020-2023 гг. и ответы на них с приложением копий подтверждающих документов;

- перечень земельных участков и иного недвижимого имущества, переданных в аренду путем проведения торгов за период 2020-2023 гг. с указанием номеров извещений на официальном сайте torgi.gov.ru, видов разрешенного пользования, даты опубликования извещения, способа проведения торгов: своими силами, с привлечением специализированных организаций (указать, ИНН);

- письменные пояснения с обоснованием выбора места проведения рассматриваемых аукционов за пределами муниципального образования городской округ Феодосия Республики Крым.

5. ООО «Агропромсервис» до 03.04.2023 необходимо предоставить:

- штатную расстановку (список сотрудников) с указанием Ф.И.О., должностей, структурных подразделений, с учетом изменений, произошедших с 01.01.2021 по дату получения настоящего определения;

- копию устава ООО «Агропромсервис»;

- копии подписанных извещений и документации о торгах, заявки на участие в торгах, журнал приёма заявок с указанием способов подачи заявок, протоколы рассмотрения заявок на участие в торгах, платежные поручения о перечислении задатков и сведения о возврате таких задатков, иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов;

- заверенную копию акта, утверждающего состав комиссии по

рассмотрению заявок на участие в торгах;

- сведения о должностном лице Организатора торгов, осуществляющем прием заявок;
- заверенную копию положения (иного акта), устанавливающего полномочия и обязанности должностного лица Организатора торгов, утвердившего Извещения, сведения об указанном должностном лице, а именно – заверенные копии приказа о назначении на должность, должностного регламента, служебного контракта (трудового договора), паспортные данные указанного должностного лица;
- сведения о заявлениях/обращениях в адрес Организатора торгов за разъяснениями положений рассматриваемых Извещений указанных торгов и ответы на них с приложением копий подтверждающих документов;
- письменные пояснения в связи с чем в рассматриваемых Извещениях не предусмотрен способ подачи заявок в электронной форме;
- письменные пояснения по доводам об установлении необоснованного вознаграждения, изложенным в данном определении.

6. Администрации города Феодосии Республики Крым до 03.04.2023 необходимо предоставить:

- сведения о государственной регистрации договоров аренды рассматриваемых земельных участков и муниципального имущества с приложением копий подтверждающих документов;
- сведения о переуступке прав по договорам аренды рассматриваемых земельных участков и муниципального имущества третьим лицам с приложением копий подтверждающих документов;
- сведения об исполнении вышеуказанных договоров с приложений копий платежных документов.

Информация, составляющая коммерческую, служебную, иную охраняемую законом тайну, представляется в антимонопольный орган в соответствии с требованиями статей 25, 26 Закона о защите конкуренции.

Непредставление информации, предусмотренной антимонопольным законодательством, или представление заведомо недостоверных

сведений в антимонопольный орган влечет привлечение к административной ответственности, предусмотренной частью 5 статьи 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Сторонам предлагается принять дистанционное участие в рассмотрении дела посредством интернет-видеоконференции с использованием плагина TrueConf, который можно скачать, перейдя по ссылке, либо выполнить предлагаемые действия по установке при первом входе в конференцию.

Представителям Сторон необходимо не позднее одного дня до начала заседания комиссии направлять в Крымское УФАС России на адрес электронной почты fo82@fas.gov.ru документы, подтверждающие полномочия (в теме письма обязательно указать дату время заседания, номер дела), а на заседании комиссии в дистанционном режиме продемонстрировать членам комиссии оригинал доверенности и документ, удостоверяющий личность (например, паспорт, военный билет и т.п.).

Явка лиц, привлеченных к участию в рассмотрении дела или их представителей (с надлежащим образом оформленной доверенностью на участие в рассмотрении дела), обязательна.