

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 04/11-18.1-2015

Резолютивная часть решения оглашена «21» января 2015 г.
Кемерово

г.

В полном объеме решение изготовлено «26» января 2015 г.

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

Председатель Комиссии: Кухарская Н.Е. – руководитель управления;
Давыдова А.М. – начальник отдела топливно-энергетического комплекса;

Члены Комиссии:

Полякова Ю.А. – начальник отдела контроля органов власти;
Кириллова И.Г. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
Наумова В.В. – начальник отдела ЖКХ, транспорта и связи.

при ведении протокола с использованием видеозаписи,

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 по жалобе.

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 № 04/11-18.1-2015,

УСТАНОВИЛА:

13.01.2015 г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее – Кемеровское УФАС России) поступила жалоба физического лица на действия продавца – комитета по управлению муниципальным имуществом Кемеровского муниципального района (далее – КУМИ Кемеровского района), организатора аукциона – муниципального бюджетного учреждения «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Кемеровского муниципального района» (далее – МБУ «МФЦ Кемеровского муниципального района») при организации аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровский муниципальный район, Ягуновское сельское поселение, общей площадью 262722 кв.м. с кадастровым номером 42:04:0319002:228, для размещения склада продовольственных и непродовольственных товаров с объектами автотранспортного предприятия,

топливозаправочным пунктом, парковками грузового и легкового автотранспорта (извещение о проведении торгов размещено на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru под № 120115/1444194/01).

По мнению заявителя, собственником указанного земельного участка является Кемеровская область, в связи с чем его продавцом не мог выступать КУМИ Кемеровского района, следовательно, решение органа местного самоуправления Кемеровского района о проведении торгов в отношении земельного участка с кадастровым номером 42:04:0319002:228 не является действительным.

Кроме того, заявитель указывает на следующие нарушения земельного законодательства при принятии КУМИ Кемеровского района решения о проведении спорных торгов:

- земельный участок с кадастровым номером 42:04:0319002:228 не входит в состав земель заявленной категории «земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения»;
- спорный земельный участок относится к землям, ограниченным в обороте, и не может быть предоставлен в собственность;
- заявленная цена продажи земельного участка (цена Лота № 1) не является обоснованной.

Также, по мнению заявителя, МБУ «МФЦ Кемеровского района» нарушены правила организации и проведения торгов, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808, а именно: информационное сообщение размещено в источниках СМИ менее чем за 30 дней до даты проведения спорных торгов; отсутствует информация о дате, времени и порядке осмотра земельного участка, кроме того, организатор торгов необоснованно установил требование об оплате победителем торгов будущих расходов КУМИ Кемеровского района за инженерно-геологические и инженерно-геодезические изыскания.

Уведомлением от 15.01.2015 г. № 11/121 рассмотрение жалобы № 04/11-18.1-2015 было назначено на 21.01.2015 г. на 10 часов 00 минут.

21.01.2015 г. в назначенное в уведомлении о принятии жалобы к рассмотрению время представитель КУМИ Кемеровского района, уведомленного надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения жалобы № 04/11-18.1-2015, не явился.

Комиссия Кемеровского УФАС России решила рассмотреть жалобу № 04/11-18.1-2015 в отсутствие указанного лица.

21.01.2015 г. на заседании комиссии Кемеровского УФАС России заявитель доводы жалобы поддержал, а также подтвердил, что требование об оплате победителем торгов расходов КУМИ Кемеровского района за инженерно-геологические и инженерно-геодезические изыскания на земельном участке с кадастровым номером 42:04:0319002:228 является необоснованным, так как на момент принятия постановления администрации Кемеровского муниципального района от 26.12.2014 г. № 5198-п «О проведении торгов по продаже земельного участка» не был заключен контракт на выполнение данных работ для муниципальных нужд, соответственно цена контракта не могла быть известна заранее, и, следовательно,

никаких расходов администрация Кемеровского района не понесла.

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 проведению инженерно-геологических и инженерно-геодезических изысканий на земельном участке, утверждается нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления, в виде отдельной необходимой и обязательной для предоставления услуги нормативными правовыми актами Совета народных депутатов Кемеровского района указанные услуги не выделяются.

Изучив имеющиеся материалы по жалобе № 04/11-18.1-2015, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

На основании постановления администрации Кемеровского муниципального района от 26.12.2014 № 5198-п было принято решение о проведении торгов по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровский муниципальный район, Ягуновское сельское поселение, общей площадью 262722 кв.м. с кадастровым номером 42:04:0319002:228.

30.12.2014 г. исполняющим обязанности директора МБУ «МФЦ Кемеровского муниципального района» утверждена аукционная документация «Извещение о проведении торгов № П/143» (далее – Аукционная документация).

30.12.2014 г. на официальном сайте администрации Кемеровского муниципального района www.akmrko.ru в разделе «Торги», в официальном печатном издании Кемеровского муниципального района «Заря» № 55 было размещено извещение о проведении указанных торгов.

Кроме того, 12.01.2015 г. на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru организатором торгов – МБУ «МФЦ Кемеровского муниципального района» размещено аналогичное извещение под № 120115/1444194/01.

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

Оценка начального размера цены продажи земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровский муниципальный район, Ягуновское сельское поселение, общей площадью 262722 кв.м., произведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» независимым оценщиком ООО «Оценочное бюро «Актив» и составила 26300000 (двадцать шесть миллионов триста тысяч) руб.

Срок подачи заявок на участие в аукционе № П/143 установлен с 30.12.2014 по 30.01.2015 гг.; дата определения участников аукциона была назначена на 30.01.2015 г.; дата проведения аукциона назначена на 03.02.2015 г. на 11 часов 30 минут.

Согласно пункту 16 Аукционной документации на лицо, признанное победителем торгов (единственного участника торгов при заключении договора купли-продажи земельного участка) возлагается **обязанность по компенсации расходов** Комитета по управлению муниципальным имуществом Кемеровского муниципального

района за инженерно-геологические и инженерно-геодезические изыскания в размере **880857 (восемьсот восемьдесят тысяч восемьсот пятьдесят семь) рублей.**

19.01.2015 г. исполняющим обязанности директора МБУ «МФЦ Кемеровского муниципального района» было принято решение об отмене аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровский муниципальный район, Ягуновское сельское поселение, общей площадью 262722 кв.м.

Рассмотрев доводы заявителя, заслушав пояснения представителя МБУ «МФЦ Кемеровского муниципального района», Комиссия Кемеровского УФАС России приходит к следующим выводам:

1. Комиссия Кемеровского УФАС России не может согласиться с доводами заявителя о том, что собственником земельного участка с кадастровым номером 42:04:0319002:228 является Кемеровская область, в связи с чем его продавцом не мог выступать КУМИ Кемеровского района, а также с тем, что спорный земельный участок не относится к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания и землям иного специального назначения, по следующим основаниям:

В соответствии с частью 2 статьи 11 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется **на основании решения** исполнительных [органов](#) государственной власти или **органов местного самоуправления**, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со [статьями 9, 10 и 11](#) настоящего Кодекса (статья 29 ЗК РФ).

Собственник земельного участка определяет форму проведения торгов (конкурсов, аукционов), начальную цену предмета торгов (конкурсов, аукционов) и сумму задатка (часть 3 статьи 38 ЗК РФ).

Пунктом 2 статьи 38 ЗК 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 № 808).

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.

19.12.2014 г. распоряжением Коллегии Администрации Кемеровской области № 833-р «О переводе земельных участков из одной категории в другую» установлено, что на основании ходатайства администрации Кемеровского муниципального района земельный участок, расположенный по адресу: Кемеровский муниципальный район, Ягуновское сельское поселение, общей площадью 262722 кв.м. с кадастровым номером 42:04:0319002:228, из земель сельскохозяйственного назначения **переведен** в земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, **для размещения склада продовольственных товаров и непродовольственных товаров** с объектами автотранспортного предприятия, топливозаправочным пунктом, парковками грузового и легкового автотранспорта.

23.12.2014 г. Коллегией Администрации Кемеровской области было принято распоряжение № 843-р «О передаче государственного имущества Кемеровской области в муниципальную собственность муниципального образования «Кемеровский муниципальный район». Во исполнении пункта 3.1. распоряжения Коллегии Администрации Кемеровской области было принято распоряжение № 843-р от имени Кемеровской области комитет по управлению государственным имуществом Кемеровской области передал в муниципальную собственность КУМИ Кемеровского района земельный участок, расположенный по адресу: Кемеровский муниципальный район, Ягуновское сельское поселение, общей площадью 262722 кв.м. с кадастровым номером 42:04:0319002:228 (**акт приема-передачи имущества из государственной собственности Кемеровской области в муниципальную собственность муниципального образования «Кемеровский муниципальный район» от 23.12.2015 г.**).

26.12.2014 администрацией Кемеровского муниципального района от № 5198-п было принято постановление о проведении торгов по продаже земельного участка, с кадастровым номером 42:04:0319002:228.

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.

Исходя из вышеизложенного, доводы заявителя о том, что собственником земельного участка с кадастровым номером 42:04:0319002:228 является Кемеровская область, а также то, что данный земельный участок не относится к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания и землям иного специального назначения не находят своего подтверждения.

2. Рассмотрев довод заявителя относительно ограничения в обороте земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровский муниципальный

район, Ягуновское сельское поселение, общей площадью 262722 кв.м. с кадастровым номером 42:04:0319002:228, и, как следствие, невозможности передачи последнего в частную собственность, Кемеровское УФАС России сообщает следующее:

Согласно отзыву КУМИ Кемеровского района от 20.01.2015 г. (вх. № 355) в отношении земельного участка не принимались какие-либо решения о признании его ограниченным в обороте. Кроме того, земельный участок был выведен из земель перераспределения путем приобретения права собственности на него Кемеровским районом, в связи с чем данный земельный участок не может быть ограниченным в обороте.

Частью 4 статьи 28 ЗК РФ установлено, что не допускается **отказ в предоставлении в собственность** граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев:

- изъятия земельных участков из оборота;
- установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков;
- [резервирования](#) земель для государственных или муниципальных нужд.

В рассматриваемом случае на момент объявления аукциона № П/143 (30.12.2014 г.) и до настоящего времени документы, подтверждающие изъятие из оборота, резервацию земельного участка с кадастровым номером 42:04:0319002:228, отсутствуют.

В [Письме](#) Минэкономразвития России от 11.11.2009 № Д23-3707 указано, что законодательством не предусмотрен единый документ, подтверждающий отнесение земельных участков к ограниченным в обороте. В отсутствие такого документа отнесение земельных участков к ограниченным в обороте может быть подтверждено документами о предоставлении земельных участков, сведениями из государственного кадастра объектов недвижимости, сведениями об особом статусе лица, занимающего земельный участок, иными сведениями, подтверждающими фактическое использование земельного участка. Ограничение таких земельных участков в обороте связано с категорией земель, разрешенным использованием, а также фактическим использованием земельного участка для определенных целей.

Кемеровское УФАС России не наделено полномочиями по соблюдению органами местного самоуправления Земельного кодекса РФ, иных нормативных правовых актов РФ в части законности отнесения земельных участков к какой-либо из категорий, разрешенному виду использования и т.п.

Таким образом, довод заявителя относительно ограничения в обороте спорного земельного участка не может быть принят комиссией Кемеровского УФАС России к рассмотрению.

3. По мнению заявителя, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 42:04:0319002:228 занижена более чем на 75,6 млн. руб.

В силу [части 5 статьи 65](#) ЗК РФ кадастровая стоимость земельного участка

устанавливается для целей налогообложения и в иных случаях, при этом она также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно части 3 статьи 66 ЗК РФ в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Оценка начального размера цены продажи земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровский муниципальный район, Ягуновское сельское поселение, общей площадью 262722 кв.м., произведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» независимым оценщиком ООО «Оценочное бюро «Актив» и составила 26300000 (двадцать шесть миллионов триста тысяч) руб.

В материалы жалобы № 04/11-18.1-2015 представлены итоги указанной оценки, в связи с чем данный довод заявителя не нашел своего подтверждения.

4. По мнению заявителя, МБУ «МФЦ Кемеровского района» нарушены правила организации и проведения торгов, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808, а именно: отсутствует информация о дате, времени и порядке осмотра земельного участка, кроме того, организатор торгов необоснованно установил требование об оплате победителем торгов будущих расходов КУМИ Кемеровского района за инженерно-геологические и инженерно-геодезические изыскания, а также признал спорное извещение публичной офертой.

Пунктом 6 Аукционной документации № П/143 от 30.12.2014 г. установлено, что данное сообщение является публичной офертой для заключения договоров купли-продажи земельных участков в соответствии со статьей 447 Гражданского кодекса РФ на перечисленных в настоящем извещении условиях.

По мнению заявителя, в нарушение пункта 32 Правил проведения торгов № 808, продавец земельного участка вправе будет заключить договор с любым лицом, как с единственным участником торгов, так и с лицом, не признанным участником таких торгов.

Указанный довод не находит своего подтверждения в связи со следующим:

В день определения участников торгов, установленный в извещении о проведении торгов, организатор торгов рассматривает заявки и документы претендентов, устанавливает факт поступления от претендентов задатков на основании выписки (выписок) с соответствующего счета (счетов). По результатам рассмотрения документов организатор торгов принимает решение о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске претендентов к участию в торгах, которое оформляется протоколом (пункт 14 Правил проведения торгов № 808).

В соответствии с пунктом 21 Правил проведения торгов № 808 отказ претенденту в приеме заявки на участие в торгах **лишает его права представить предложение.**

Учитывая изложенное, действующим законодательством РФ прямо установлено, что участвовать в торгах и представлять предложения могут исключительно

участники торгов, которые, в свою очередь, приняли начальные условия организатора торгов, продавца муниципального имущества, в связи с чем продажа земельного участка на условиях, **не предусмотренных аукционной документацией, извещением о проведении торгов**, невозможна.

Согласно пункту 32 Правил проведения торгов № 808 организатор торгов в случае признания торгов несостоявшимися **вправе** объявить о повторном проведении торгов. При этом могут быть изменены их условия.

Исходя из данной статьи продавец вправе как объявить о повторной продаже земельного участка, так и заключить договор купли-продажи с единственным участником торгов на предложенных продавцом начальных условиях.

Таким образом, действие по включению пункта 6 в Аукционную документацию «Извещение о проведении торгов № П/143» не вступают в противоречие с требованиями действующего законодательства РФ, не могут повлечь за собой заключение договора купли-продажи земельного участка с лицом, не признанным участником торгов.

Относительно довода заявителя о том, что в спорном извещении отсутствует информация о дате, времени и порядке осмотра земельного участка, комиссия Кемеровского УФАС России сообщает следующее:

Согласно пункту 8 Правил проведения торгов № 808 извещение о проведении торгов должно содержать следующие сведения:

- а) форма торгов и подачи предложений о цене или размере арендной платы;
- б) срок принятия решения об отказе в проведении торгов;
- в) предмет торгов, включая сведения о местоположении (адресе), площади, границах, обременениях, кадастровом номере, целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка, а также иные позволяющие индивидуализировать земельный участок данные;
- г) наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении торгов, реквизиты указанного решения;
- д) наименование организатора торгов;
- е) начальная цена предмета торгов или начальный размер арендной платы, «шаг аукциона», размер задатка и реквизиты счета для его перечисления;
- ж) форма заявки об участии в торгах, порядок приема, адрес места приема, даты и время начала и окончания приема заявок и прилагаемых к ним документов, предложений, а также перечень документов, представляемых претендентами для участия в торгах;
- з) условия конкурса;
- и) место, дата, время и порядок определения участников торгов;

- к) место и срок подведения итогов торгов, порядок определения победителей торгов;
- л) срок заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка;
- м) дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности;**
- н) проект договора купли-продажи или аренды земельного участка;
- о) сведения о сроке уплаты стоимости, если земельный участок продается в кредит (с отсрочкой платежа), а также о порядке, сроках и размерах платежей, если земельный участок продается в рассрочку.

Установлено, что извещение о проведении торгов № П/143, утв. 30.12.2014 г. исполняющим обязанности директора МБУ «МФЦ Кемеровского муниципального района», размещенное на официальном сайте администрации Кемеровского муниципального района www.akmrko.ru в разделе «Торги», в официальном печатном издании Кемеровского муниципального района «Заря» № 55, **не содержит сведений о дате, времени и порядке осмотра земельного участка на местности.**

По смыслу [части 4 статьи 447](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее –

ГК РФ) открытые торги проводятся с целью привлечения максимально широкого круга участников и получения организатором торгов наибольшей цены за реализуемое право. Правила проведения торгов № 808 являются конкретизацией общего порядка проведения торгов, определенного [ГК РФ](#).

В этой связи обеспечение возможности осмотреть земельный участок, являющийся предметом торгов путем определения даты, времени и порядка его осмотра, соответственно обеспечивает цель, определенную [частью 4 статьи 447](#) ГК РФ.

Неуказание даты, времени и порядка осмотра земельного участка, являющегося предметом торгов, создаст потенциальному покупателю препятствие в принятии решения о целесообразности или нецелесообразности участия в торгах, что может привести к ограничению круга потенциальных участников таких торгов. Содержание в извещениях о проведении торгов сведений о контактных лицах организатора торгов не может свидетельствовать о надлежащем исполнении требования об определении даты, времени и порядка осмотра земельного участка, являющегося предметом торгов.

Требования, установленные Правилами проведения торгов № 808, направлены на **обеспечение свободного доступа к информации о проводимом аукционе**, и, как следствие, к свободному доступу к участию в аукционе (без дополнительных препятствий в виде необходимости обращения к организатору аукциона для получения недостающей информации об аукционе).

Указанные выше действия организатора торгов МБУ «МФЦ Кемеровского муниципального района» вступают в противоречие с требованиями пункта 8 Правил проведения торгов № 808.

Также по мнению заявителя, организатор торгов необоснованно установил

требование об оплате победителем торгов будущих расходов КУМИ Кемеровского района за инженерно-геологические и инженерно-геодезические изыскания.

Согласно пункту 16 Аукционной документации на лицо, признанное победителем торгов (единственного участника торгов при заключении договора купли-продажи земельного участка) возлагается **обязанность по компенсации расходов** КУМИ Кемеровского района за инженерно-геологические и инженерно-геодезические изыскания в размере 880857 (восемьсот восемьдесят тысяч восемьсот пятьдесят семь) руб.

В соответствии с пояснениями представителя МБУ «МФЦ Кемеровского муниципального района» указанное требование было установлено в связи с предстоящими расходами КУМИ Кемеровского района, инженерно-геологические и инженерно-геодезические изыскания на земельном участке являются услугами необходимыми и обязательными для предоставления государственных и муниципальных услуг. Стоимость данных услуг была установлена как начальная цена контракта.

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 впрямь 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 относится, в том числе, **формирование земельных участков**.

Пунктом 1 части 4 статьи 30 ЗК РФ установлено, что к работам по формированию земельного участка относится выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным [законом](#) от 24.07.2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих **необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения** о таком земельном участке, осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка.

В соответствии с Аукционной документацией, извещением о проведении торгов на продажу выставлен **сформированный земельный участок**, расположенный по адресу: Кемеровский муниципальный район, Ягуновское сельское поселение, общей площадью 262722 кв.м. с кадастровым номером 42:04:0319002:228.

Исходя из вышеизложенного, нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления – Совета народных депутатов Кемеровского муниципального района **не предусмотрено** императивное требование по компенсации победителем торгов услуг организатора торгов за инженерно-геологические и инженерно-геодезические изыскания на земельном участке. Соответствующие тарифы за оказание данных услуг также **не установлены** Советом народных депутатов Кемеровского муниципального района.

Кроме того, ранее указанным пунктом 8 Правил проведения торгов № 808 установлен **ограниченный перечень сведений, соответствующих требованиям**, подлежащих включению в извещение о проведении торгов по продаже земельных участков. Соблюдение, в том числе изложенных в извещении требований претендентами, является необходимой предпосылкой для признания за ними статуса участников торгов и в последующем признании победителя данных торгов, так как извещение о проведении спорных торгов является публичной офертой, победитель торгов **принимает все обязательства**, указанные в извещении.

Неисполнение данных обязательств победителем торгов повлечет определенные последствия, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Правилами проведения торгов № 808 предусмотрены требования к составу извещения о проведении торгов, которое, в данном случае, было названо организатором торгов как аукционная документация «Извещение о проведении торгов № П/143», утв. 30.12.2014 г. исполняющим обязанности директора МБУ «МФЦ Кемеровского муниципального района».

Таким образом, у МБУ «МФЦ Кемеровского муниципального района» отсутствовали законные основания для включения в извещение о проведении торгов № П/143 **обязанности по компенсации расходов** КУМИ Кемеровского района за инженерно-геологические и инженерно-геодезические изыскания в размере 880857 (восемьсот восемьдесят тысяч восемьсот пятьдесят семь) руб.

Предметом спорных торгов является сформированный земельный участок, то есть участок в отношении которого выполнены все необходимые виды работ для выставления его на торги в соответствии с требованиями Земельного кодекса РФ.

Факт подачи заявки претендентом аукциона не должен ставиться в зависимость от намерения, желания и волеизъявления организатора аукциона получить плату за будущие расходы органа местного самоуправления – собственника земельного участка.

Организатор торгов, установив обязанность по компенсации расходов КУМИ Кемеровского района за инженерно-геологические и инженерно-геодезические изыскания, нарушил (мог нарушить) права потенциального победителя аукциона путем возложения на него обязательств по несению определенных расходов продавца.

Действия МБУ «МФЦ Кемеровского муниципального района» по включению в извещение о проведении торгов № П/143, утв. 30.12.2014 г. исполняющим обязанности директора МБУ «МФЦ Кемеровского муниципального района», **обязанности по компенсации расходов** КУМИ Кемеровского района за инженерно-геологические и инженерно-геодезические изыскания при организации аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровский муниципальный район, Ягуновское сельское поселение, общей площадью 262722 кв.м. с кадастровым номером 42:04:0319002:228, вступают в противоречие с пунктом 8 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утв. Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 № 808.

Комиссией Кемеровского УФАС России установлено, что 19.01.2015 г. аукцион по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровский муниципальный район, Ягуновское сельское поселение, общей площадью 262722 кв.м., аннулирован, в связи с чем в настоящее время отсутствуют основания для выдачи предписания о прекращении нарушения.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу физического лица обоснованной.
2. Признать МБУ «МФЦ Кемеровского муниципального района» нарушившим требования пункта 8 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утв. Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 № 808.

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

Н.Е. Кухарская

Председатель Комиссии:

Ю.А. Полякова

Члены Комиссии: больничный лист от 23.01.2015 г.

А.М. Давыдова

Отпуск, приказ от 23.01.2015 г. № 04-О

В.В. Наумова

больничный лист от 26.01.2015 г.

И.Г. Кириллова