РЕШЕНИЕ
06 октября 2008г. г.Уфа, ул.Пушкина, 95

Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>, <...>, <...>, <...> рассмотрела материалы дела №А-238/17-08 о нарушении ч.2 ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» Комитетом по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Уфимскому району (450057, РБ, г.Уфа, ул.Цюрупы, 6).
При рассмотрении дела присутствовал <...> (доверенность от 06.10.2008 №959), Комиссия,

УСТАНОВИЛА:

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан, в рамках реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», осуществляет мониторинг выделения органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления земельных участков для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства.
Башкортостанское УФАС России направило в Администрацию муниципального района Уфимский район РБ запрос информации от 24.06.2008 №7/2630 о выделении земельных участков во 2 квартале 2008 года.
Согласно представленной информации во 2 квартале 2008 года на аукционах было реализовано право на заключение договора аренды 3 земельных участков для целей жилищного строительства и 1 земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Организатором аукционов является Комитет по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Уфимскому району.
Анализ представленной информации выявил, что для участия в аукционе, помимо документов, указанных в п.12 ст.38.1. Земельного Кодекса Российской Федерации, Комитет по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Уфимскому району требует представить нотариально заверенные копии учредительных документов.
Комитет по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Уфимскому району, ознакомившись с Определением от 10.09.2008 о назначении дела о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению, представил письмо от 23.09.2008 №891, в котором обосновывал свою позицию, а также документы, затребованные в Определении от 10.09.2008. В письме указано, что часть информационного сообщения от 07.05.2008 №54 о проведении торгов 10.06.2008, содержащая перечень необходимых документов, в т.ч. и представления учредительных документов, была изложена достаточно расширительно в целях экономии печатного объема всей публикации и направлена на лот №1 (право аренды земельного участка для проектирования и строительства остановочного комплекса в с. Октябрьский), что соответствует п.10 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 №808.
Представитель Комитета по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Уфимскому району на заседании Комиссии пояснил следующее: при проведении аукциона 10.06.2008 Комитет по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Уфимскому району руководствовался нормами постановления Правительства РФ от 11.11.2002 №808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков», т.к. в нем процедура проведения аукциона расписана более детально, а в ст.38.1. Земельного Кодекса Российской Федерации обозначены только основные позиции. Постановление Правительства РФ от 11.11.2002 №808 не было отменено, и постановление допускает затребование иных документов в соответствии с перечнем, опубликованным в извещении о проведении торгов. Относительно аукциона, проведенного 22.04.2008, в информационном сообщении от 19.03.2008 №34 не указана необходимость представления нотариально заверенных копий учредительных документов. На заседании Комиссии был представлен оригинал газеты «Уфимские нивы» от 19.03.2008 №34, в котором не было указано требования представления нотариально заверенных копий учредительных документов.
Изучив все представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доказательства и объяснения Комитета по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Уфимскому району, проведя анализ и оценку обстоятельств дела, Комиссия пришла к следующим выводам:
В соответствии с пп.5,6 ст.38 Земельного Кодекса Российской Федерации порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется ст.ст.38.1., 38.2. Земельного Кодекса Российской Федерации. Таким образом, организация Комитетом по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Уфимскому району аукционов по продаже права на заключение договора аренды 3 земельных участков для целей жилищного строительства и 1 земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, состоявшихся 22.04.2008 и 10.06.2008, должна была проходить по процедуре, определенной ст.ст. 38.1., 38.2. Земельного Кодекса Российской Федерации.
Однако организация аукционов была проведена с признаками нарушения ст.ст.38.1., 38.2. Земельного Кодекса Российской Федерации. Признаки нарушения ст.ст.38.1., 38.2. Земельного Кодекса Российской Федерации выявлены в информационных сообщениях, опубликованных Комитетом по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Уфимскому району в газете «Уфимские нивы» от 19.03.2008 №34 и от 07.05.2008 №54, в части не соответствия требованиям ст.38.1. Земельного Кодекса Российской Федерации. Информационные сообщения о проведении торгов опубликованы в соответствии с нормами Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 №808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков». Однако в связи с введением в действие статей 30.1., 30.2., 38.1. и 38.2. Земельного Кодекса Российской Федерации, нормы вышеуказанного постановления и ст.38 Земельного Кодекса Российской Федерации при предоставлении участков при жилищном строительстве и комплексном освоении в целях жилищного строительства неприменимы, об этом прямо указано в п.п.5, 6 ст.38 ЗК РФ.
В нарушение пункта 13 ст.38.1. Земельного Кодекса Российской Федерации для участия в аукционе, помимо документов, указанных в п.12 ЗК РФ, Комитет по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Уфимскому району требует представить нотариально заверенные копии учредительных документов.
Комиссия изучила копии документов, представленные Комитетом по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Уфимскому району письмами от 15.07.2008 №1274 и от 23.09.2008 №891, а также оригиналы документов, представленные на заседании Комиссии. Было установлено расхождение в содержании

информации, представленной Комитетом по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Уфимскому району 21.07.2008 в 17 часов 07 минут по факсу и в оригинале газеты «Уфимские нивы» от 19.03.2008 №34. В копии сообщения, представленном по факсу, указано, что требуются учредительные документы (нотариально). Однако в газете, представленной на заседании Комиссии, не указана необходимость представления нотариально заверенных копий учредительных документов. Таким образом, признаки нарушения антимонопольного законодательства при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды 1 земельного участка для целей жилищного строительства, состоявшегося 22.04.2008, не подтвердились.

Однако в информационном сообщении, опубликованном Комитетом по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Уфимскому району в газете «Уфимские нивы» от 07.05.2008 №54, как в копии, так и в оригинале, указана необходимость представления нотариально заверенных копий учредительных документов. В информационном сообщении указано: «Для участия в торгах по любому из лотов, заинтересованным лицам необходимо представить организатору торгов следующие документы: … нотариально-заверенные копии учредительных документов».

Анализ документов, представленных Комитетом по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Уфимскому району выявил, что для участия в аукционе, проведенном 10.06.2008, были поданы заявки на участие в аукционе от следующих хозяйствующих субъектов: ООО «Регион-Строй» (лот №2), ООО «Спектр», ООО «МБЦ-Строй» (лоты №3, 4). К заявкам были приложены документы, указанные в информационном сообщении, в том числе нотариально заверенные учредительные документы.

Таким образом, ООО «Регион-Строй», ООО «Спектр», ООО «МБЦ-Строй», подавшие заявки на участие в аукционе, и допущенные к участию в аукционе, приложили к заявкам копии документов, не определенные ст.ст.38.1., 38.2. Земельного Кодекса Российской Федерации, но затребованные Комитетом по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Уфимскому району в нарушение законодательства.

В соответствии с п.15 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 №808, по которым проводился аукцион, претендент не допускается к участию в торгах, если представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении (за исключением предложений о цене или размере арендной платы), или оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации.

Таким образом, в случае, если бы ООО «Регион-Строй», ООО «Спектр», ООО «МБЦ-Строй» не представили все документы, затребованные Комитетом по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Уфимскому району, организатор аукциона мог отклонить заявку на участие в торгах, что является нарушением конкурентных принципов предоставления земельных участков.

В соответствии с ч.1 ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции. Наряду с установленными ч.1 вышеуказанной статьи, в ч.2 ст.17 указано, что запретами при проведении торгов, если организаторами или заказчиками торгов являются федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, государственные внебюджетные фонды, а также при проведении торгов на размещение заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах. Таким образом, установление Комитетом по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Уфимскому району незаконно расширенного перечня документов, подаваемого для участия в аукционе, не предусмотренного стст. 38.1., 38.2. ЗК РФ, является нарушением ч.2 ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Таким образом, организация Комитетом по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Уфимскому району аукциона 10.06.2008 по продаже права на заключение договора аренды 2 земельных участков для целей жилищного строительства и 1 земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, проведена с нарушением ч.2 ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании изложенного, руководствуясь ст.23, ч.1 ст.39, чч.1 – 4 ст.41, ч.1 ст.49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать действия Комитета по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Уфимскому району (450057, РБ, г.Уфа, ул.Цюрупы, 6) при организации аукциона 10.06.2008 по продаже права на заключение договора аренды 2 земельных участков для целей жилищного строительства и 1 земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в части установления незаконно расширенного перечня документов, подаваемого для участия в аукционе, не предусмотренного ст.38.1. Земельного Кодекса Российской Федерации, нарушением ч.2 ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившиеся в ограничении доступа к участию в торгах, не предусмотренном федеральными законами или иными нормативными правовыми актами. 2. Выдать Комитету по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Уфимскому району предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.