

РЕШЕНИЕ

по делу № 04-34/3-2014

«6» февраля 2014 г.
Удэ

г. Улан-

Резолютивная часть решения объявлена 05.02.2014

Решение в полном объеме изготовлено 06.02.2014

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Бурятия (далее - Комиссия) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

<...>,

рассмотрев дело № 04-34/3-2014 по признакам нарушения Республиканским агентством по государственным закупкам (далее – Агентство, ответчик) части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

при участии:

ответчика: <...>, представителя Агентства, доверенность от 04.02.2014 № 4,

заинтересованного лица: представителей Министерства имущественных и земельных отношений Республики Бурятия <...>, доверенность от 05.02.2014 № 04-И10-02-590, <...>, доверенность от 05.02.2014 № 04-И10-02-591,

у с т а н о в и л а:

По результатам проведенной внеплановой документарной проверки в отношении Правительства Республики Бурятия на предмет соблюдения требований Закона о защите конкуренции, в частности по выделению земельных участков под жилищное строительство, инспекцией выявлены признаки нарушения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

22.01.2014 возбуждено дело № 04-34/3-2014 в отношении Агентства по признакам нарушения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, выразившегося в установлении требования о представлении заявителями для участия в открытых аукционах по продаже земельных участков находящихся в государственной собственности Республики Бурятия (№ 04-И10-03-2723/13 и № 04-И10-03-274/13) документов, не предусмотренных [пунктом 12](#) статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), а также в установлении сроков для заключения договора по результатам аукциона в нарушение части 30 статьи 38.1 ЗК РФ, что приводит или может привести к ограничению конкуренции.

Определением от 22.01.2014 № 04-34/225 рассмотрение дела № 04-34/3-2014 о нарушении антимонопольного законодательства назначено на 05.02.2014 в 10:00 часов.

На заседании Комиссии по рассмотрению дела № 04-34/3-2014 представитель

ответчика признала, что ими допущено нарушение антимонопольного законодательства.

Вместе с тем, указывает, что при подготовке извещения по проведению данных аукционов руководствовались положениями Постановления Правительства Российской Федерации 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», где установлен дополнительный перечень документов для юридических лиц, который прилагается к заявке на участие в торгах, а именно:

- нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица;

- выписка из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента и законодательством государства, в котором зарегистрирован претендент).

Требование иных документов, не предусмотренных земельным законодательством, Агентство просит считать технической ошибкой. Данные извещения разработаны на основе предыдущих торгов по продаже земельных участков.

В настоящее время по результатам проведенных аукционов заключены договора купли-продажи.

Представители Министерства имущественных и земельных отношений Республики Бурятия (далее – Министерство) пояснили, что в соответствии с пунктом 3.3.3 Положения о Министерстве имущественных и земельных отношений Республики Бурятия, утвержденного постановлением Правительства РБ от 09.10.2007 № 304, Министерство осуществляет полномочия права собственника земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Бурятия, в том числе:

- предоставляет в собственность (аренду и т.д.) и иным образом распоряжается земельными участками, находящимися в республиканской собственности, и осуществляет предусмотренные действующим законодательством действия, связанные с указанным предоставлением земельных участков;

- принимает решение о проведении торгов (аукционов, конкурсов) по продаже находящихся в республиканской собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, определяет форму торгов, условия конкурса и форму подачи предложений о размере арендной платы, определяет на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы, величину их повышения («шаг аукциона») при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, а также размер задатка, определяет существенные условия договоров купли-продажи или аренды земельных участков, заключаемых по результатам торгов, заключает договоры купли-продажи или аренды земельных участков по результатам торгов.

Постановлением Правительства РБ от 28.08.2006 № 269 утвержден Порядок

взаимодействия государственных заказчиков Республики Бурятия с Республиканским агентством по государственным закупкам по организации и проведению публичных торгов, не относящихся к размещению государственного заказа (далее – Порядок).

Согласно пункту 5.4 Порядка ответственность за своевременность размещения и соответствие требованиям действующего законодательства публикаций и извещений, документации и протоколов несут сотрудники агентства.

На участие в указанных аукционах подано по одной заявке от физических лиц, от юридических лиц заявки на участие в аукционах не поступали. На основании заявлений от единственных участников аукционов Министерство в соответствии с пунктом 27 статьи 38.1 ЗК РФ заключило с гражданами договоры купли-продажи земельных участков.

В настоящее время данные договоры зарегистрированы в установленном законодательством порядке.

Министерство считает, что Агентством допущены нарушения земельного законодательства при формировании извещения о проведении аукционов, что приводит к нарушению Закона о защите конкуренции.

Оценив доказательства и обоснованность доводов, представленных в ходе рассмотрения дела № 04-34/3-2014 о нарушении антимонопольного законодательства, Комиссия пришла к следующему выводу:

На основании распоряжений Министерства от 25.12.2012 № 04-01-04-112 и от 25.12.2012 № 04-01-04-1122 «О проведении торгов по продаже земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Бурятия» Агентством проведены открытые аукционы по продаже земельных участков находящихся в государственной собственности Республики Бурятия (№ 04-И10-03-274/13 и № 04-И10-03-2723/13).

Предметом торгов являлось:

№ 04-И10-03-274/13:

- лот № 1: земельный участок с кадастровым номером 03:24:022104:88, общей площадью 798 кв.м., имеющего местоположение – Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Шевченко, категория земель – земли населенных пунктов, размещенное использование – для индивидуального жилищного строительства;

- лот № 2: земельный участок с кадастровым номером 03:24:023402:85, общей площадью 798 кв.м., имеющего местоположение – Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Шевченко, категория земель – земли населенных пунктов, размещенное использование – для индивидуального жилищного строительства.

Заявки на участие в аукционе принимались с 07.02.2013 по 11.03.2013.

№ 04-И10-03-2723/13:

- земельный участок с кадастровым номером 03:24:022104:85, общей площадью 798 кв.м., имеющего местоположение – Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Шевченко,

категория земель – земли населенных пунктов, размещенное использование – для индивидуального жилищного строительства.

Заявки на участие в аукционе принимались с 07.06.2013 по 08.07.2013.

Заказчиком (продавцом земельных участков) выступило Министерство, организатором публичных торгов (организатор аукциона) – Агентство.

Статья 38.1 ЗК РФ предусматривает 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.

Пунктом 12 статьи 38.1 ЗК РФ установлен исчерпывающий перечень документов, представляемых заявителями для участия в аукционе:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц);
- 3) документы, подтверждающие внесение задатка.

В силу пункта 13 статьи 38.1 ЗК РФ **организатор аукциона** не вправе требовать представление других документов, кроме указанных в [пункте 12](#) настоящей статьи документов. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения, подтверждающие факт внесения сведений о заявителе в единый государственный реестр юридических лиц (для юридических лиц) или единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей), в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств.

В нарушение пункта 13 статьи 38.1 ЗК РФ в извещениях о проведении указанных открытых аукционов Агентство установило следующие незаконные требования:

Юридическое лицо дополнительно представляет:

- нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица;
- выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента и законодательством государства, в котором зарегистрирован претендент);
- надлежащим образом оформленные и заверенные документы, подтверждающие полномочия органов управления и должностных лиц претендента;
- документы, подтверждающие наличие или отсутствие в уставном капитале претендента доли Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (для акционерных обществ – выписка из реестра

акционеров).

Частью 5 статьи 38 ЗК РФ установлено, что 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 [статьей 38.1](#) настоящего Кодекса.

Статьей 38.1 ЗК РФ предусмотрено, что в качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 29](#) настоящего Кодекса.

Продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка принимает решение о проведении аукциона.

В качестве организатора аукциона выступает продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо действующая на основании договора с ним специализированная организация.

Продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора, в том числе срок аренды. Начальная цена предмета аукциона (начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы) определяется в соответствии с [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации об оценочной деятельности.

Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и 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 от одного процента до пяти процентов начальной цены предмета аукциона.

Организатором аукциона (Агентством) разработана форма заявки на участие в аукционе, в которой предусмотрена необходимость приложения юридическому лицу документов, не предусмотренных земельным законодательством.

Постановлением Правительства Республики Бурятия от 22.08.2006 № 269 утвержден Порядок взаимодействия государственных заказчиков Республики Бурятия с Республиканским агентством по государственным закупкам по организации и проведению публичных торгов, не относящихся к размещению государственного заказа.

В соответствии с пунктом 5.4 данного порядка ответственность за соответствие требованиям действующего законодательства публикаций и извещений, документации и протоколов несут сотрудники Агентства.

Кроме того, извещением о проведении аукционов предусмотрен срок заключения договора купли-продажи земельного участка - в течение 5 дней даты подведения итогов аукциона.

Согласно части 30 статьи 38.1 ЗК РФ не допускается заключение договора по

результатам аукциона или в случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине, указанной в подпункте 1 пункта 26 настоящей статьи, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет".

В соответствии с частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Следовательно, в действиях Агентства содержится нарушение части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, выразившееся в установлении требования о представлении документов, не предусмотренных [пунктом 12](#) статьи 38.1 ЗК РФ, а также в установлении сроков для заключения договора по результатам аукциона в нарушение части 30 статьи 38.1 ЗК РФ, что приводит или может привести к ограничению конкуренции.

Комиссией установлено, что по результатам аукционов Министерством заключены договоры купли-продажи земельных участков от 08.04.2013 и от 02.08.2013 с гражданами, участвующими в аукционах. По указанным договорам произведена государственная регистрация права собственности от 14.05.2013 и от 22.08.2013.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

р е ш и л а:

1. Признать Агентство нарушившим часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции в части установления требования о представлении документов, не предусмотренных пунктом 12 статьи 38.1 ЗК РФ, а также в установлении сроков для заключения договора по результатам аукциона в нарушение части 30 статьи 38.1 ЗК РФ, что приводит или может привести к ограничению конкуренции.

2. Выдача предписания нецелесообразна в связи с заключением договоров купли-продажи земельных участков и произведенной государственной регистрацией права собственности на земельные участки.

3. Передать материалы дела № 04-34/3-2014 должностному лицу Бурятского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>
>

<...>

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