

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>,

с участием:

от ответчика – Исполнительного комитета Нурлатского муниципального района Республики Татарстан (423040, Республика Татарстан, Нурлатский район, г. Нурлат, ул. Советская, д.117) представителя <...> (по доверенности № 17 от 01.12.2014г.);

от ответчика – ЗАО «Карат» (420066, РТ, г. Казань, ул. Солдатская, д.8) представитель не явился.

рассмотрев дело №06-795/2014 по признакам нарушения Исполнительным комитетом Нурлатского муниципального района Республики Татарстан и ЗАО «Карат» статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части взимания платы с победителя торгов за осуществление комплекса мероприятий по предпродажной подготовке земельных участков, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

На основании приказа от 25.03.2014г. № 02/94-пр Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан была проведена плановая проверка Исполнительного комитета Нурлатского муниципального района Республики Татарстан (423040, Республика Татарстан, Нурлатский район, г. Нурлат ул. Советская д.117).

В ходе изучения договоров заключенных между Исполнительным комитетом Нурлатского муниципального района Республики Татарстан и хозяйствующими субъектами, был выявлен агентский договор №336 от 09.07.2012 года, заключенный между Исполнительным комитетом Нурлатского муниципального района Республики Татарстан и ЗАО «Карат».

Согласно вышеуказанному договору Исполнительный комитет Нурлатского муниципального района поручает ЗАО «Карат» совершать действия по реализации муниципального имущества на торгах земельных участков, движимого и недвижимого имущества.

Согласно пункту 2.1.3. раздела 2 агентского договора №336 от 09.07.2012 года в распоряжение о проведении торгов по продаже земельных участков включен пункт о возмещении победителем торгов или в случаях предусмотренных действующим законодательством, единственным участником торгов, затрат на осуществление всего комплекса мероприятий по предпродажной подготовке земельных участков, а также о выплате агентского вознаграждения в размере 5000 рублей за один лот – по объектам ИЖС.

Пункт об оплате победителем торгов затрат на осуществление всего комплекса мероприятий по предпродажной подготовке земельных участков, и агентского вознаграждения является нарушением законодательства, так как в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2005 года №94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и

муниципальных нужд» специализированная организация привлекается заказчиком на основе государственного или муниципального контракта или гражданско-правового договора в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2005 года №94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд». Следовательно, специализированная организация получает от заказчика вознаграждение за организацию и проведение торгов.

Таким образом, в действиях Исполнительного комитета Нурлатского муниципального района Республики Татарстан и ЗАО «Карат», усматриваются признаки нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части взимания платы с победителя торгов или в случаях предусмотренных действующим законодательством, единственным участником торгов, затрат на осуществление всего комплекса мероприятий по предпродажной подготовке земельных участков, а также о выплате агентского вознаграждения в размере 5000 рублей за один лот – по объектам, предполагаемым для коммерческого пользования, и не более 5000 рублей за один лот – по объектам ИЖС, что в свою очередь, приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Согласно статье 29 Земельного кодекса Российской Федерации 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 названного Кодекса.

Согласно части 1 статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации, органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков.

Земельным Кодексом Российской Федерации установлено, что проведение торгов по реализации земельных участков, находящихся в муниципальной собственности относится к полномочиям органов местного самоуправления.

Возложив на хозяйствующего субъекта обязанность по оплате услуг организации и проведения торгов, Исполнительный комитет Нурлатского муниципального района Республики Татарстан создал необоснованное препятствие при проведении аукциона.

Вместе с тем, вышеуказанное требование, согласно нормам земельного законодательства, возложено на органы местного самоуправления, взимание платы с победителя торгов противоречит нормам антимонопольного законодательства и оплата услуг оценщика за счет победителей торгов является неправомерной.

Комиссия Татарстанского УФАС России пришла к выводу о том, что Исполнительный комитет Нурлатского муниципального района Республики Татарстан, заключив вышеуказанный агентский договор, установил для

победителя торгов не предусмотренное законодательством Российской Федерации требование при реализации прав, связанных с получением в собственность земельного участка. Установление необоснованных требований победителю торгов, ущемляет законные права хозяйствующего субъекта перед иными хозяйствующими субъектами.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом от 14.11.2014г. №02/447-к было возбуждено дело №06-795/2014 по признакам нарушения Исполнительным комитетом Нурлатского муниципального района Республики Татарстан и ЗАО «Карат» статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части взимания платы с победителя торгов или в случаях предусмотренных действующим законодательством, единственным участником торгов, затрат на осуществление всего комплекса мероприятий по предпродажной подготовке земельных участков, а также о выплате агентского вознаграждения в размере 5000 рублей за один лот – по объектам, предполагаемым для коммерческого пользования, и не более 5000 рублей за один лот – по объектам ИЖС, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

**Проверив обоснованность доводов, письменные и устные объяснения лиц участвующих в деле, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующему.**

К полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений в соответствии со статьей 11 Земельного кодекса Российской Федерации относятся резервирование земель, изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

В силу части 1 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которое не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов.

Одним из принципов, на котором основываются Земельный кодекс Российской Федерации и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства является платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (п.7 ч.1 ст.1 Земельного кодекса Российской Федерации).

Приобретение земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах) регламентировано статьей 38 ЗК РФ.

Отличительной особенностью процедуры проведения аукциона, как и любых

торгов, является конкуренция их участников.

Земельным Кодексом Российской Федерации установлено, что в качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. В качестве организатора торгов (конкурсов, аукционов) выступает собственник или действующая на основании договора с ним специализированная организация.

Из вышеприведенных норм следует, что исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, как собственник земельного участка за свои средства организует и проводит торги по реализации такого земельного участка либо посредством заключения договора (контракта) в соответствии и в порядке установленными нормами действующего законодательства Российской Федерации со специализированной организацией, оказывающей услуги по организации и проведению торгов. Исходя из п.7 ч.1 ст.1 Земельного кодекса Российской Федерации, участник торгов, получивший право на приобретение или право на заключение договора аренды земельного участка должен оплатить лишь стоимость земельного участка, установленную конкурсной документацией.

В соответствии с частью 2 статьей 15 Земельного кодекса Российской Федерации, граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность.

Обязательства по оплате услуг, предоставленных специализированной организацией Земельным законодательством и специальными федеральными законами не установлены.

В соответствии с частью 1 статьи 34 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на свободное использование своих способностей, имущества для предпринимательской и иной, не запрещенной законом, экономической деятельности. Не допускается экономическая деятельность, направленная на монополизацию и недобросовестную конкуренцию.

Целями Закона о защите конкуренции являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков (часть 2 статьи 1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»).

Частью 1 статьи 1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» определены организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе 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, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации.

В соответствии со статьёй 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «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.

В соответствии с частью 1 статьи 3 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, организации, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

Одним из обязательных условий отнесения соответствующих отношений к подлежащим регулированию Федеральным законом от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» является влияние этих отношений на конкуренцию, определение которой дано в пункте 7 статьи 4 Закона N 135-ФЗ.

В соответствии с приведенной нормой конкуренция определяется как 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.

Как было указано выше, на основании агентского договора № 336 от 09.07.2012г. услуги по предпродажной подготовке и проведению конкурсов, аукционов по продаже муниципального имущества оказывало ЗАО «Карат».

Согласно пункту 2.1.3. раздела 2 агентского договора №336 от 09.07.2012г, оплата стоимости услуг Специализированной организации производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет исполнителя по мере поступления бюджетного финансирования.

Согласно отчету ЗАО «Карат» по результатам продажи права собственности на земельные участки на открытом аукционе 6 мая 2013 года, представленному Исполнительным комитетом Нурлатского муниципального района общая стоимость земельных участков по результатам торгов составила 292198, 54 рублей, общая сумма вознаграждений агента, подлежащая оплате победителем торгов – 555000 рублей. Исходя из данного отчета, можно сделать вывод о том, что сумма вознаграждения агента, подлежащая оплате победителем торгов, превышает стоимость земельного участка. Возложение обязанности по оплате агентского вознаграждения на победителя торгов создает дополнительное необоснованное препятствие участникам торгов, сужая круг лиц, заинтересованных в приобретении данных земельных участков.

Таким образом, Исполнительный комитет Нурлатского муниципального района Республики Татарстан, которому были оказаны ЗАО «Карат» как специализированной организацией определенные услуги, путем заключения агентского договора №336 от 09.07.2012г. возложил свою обязанность по оплате таких услуг на победителя торгов, не являющегося заказчиком данных услуг.

Победитель аукциона также является участником аукциона; при этом сама процедура участия в аукционе является комплексной и не ограничивается только подачей заявок. В рассматриваемом случае от всех участников, желающих принять участие в аукционе, требовалось дать согласие на оплату услуг специализированной организации. При этом участие в аукционе изначально ставилось в зависимость от согласия на оплату спорных услуг специализированной организации.

Возлагая на хозяйствующих субъектов не предусмотренную законодательством обязанность по оплате затрат на землеустроительные работы, Исполнительный комитет муниципального образования город Набережные Челны создал необоснованное препятствие потенциальным участникам торгов.

Установление вышеуказанных требований, ущемляет законные права приобретателей земельных участков, в том числе право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность.

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «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.

Под недопущением конкуренции следует понимать такую ситуацию, когда в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) исключается любая возможность конкуренции.

Ограничение конкуренции подразумевает то, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) существенно снижается возможность конкуренции.

Устранение конкуренции свидетельствует о том, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) постепенно устраняется (минимизируется) возможность конкуренции.

В соответствии со статьей 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «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.

Квалифицирующими признаками применительно к статье 16 ФЗ «О защите конкуренции» выступают реальные либо возможные негативные последствия для определенной конкурентной среды и выявление причинной связи между определенными соглашением и (или) согласованными действиями и такими последствиями.

Согласно разъяснениям Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенным в пункте 2 Постановления Пленума от 30.06.2008 года №30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства», согласованность действий может быть установлена и при отсутствии документального подтверждения наличия договоренности об их совершении. Вывод о наличии одного из условий, подлежащих установлению для признания действий согласованными, а именно: о том, что о совершении таких действий было заранее известно каждому из лиц, принимавших участие в согласованных действиях, может быть сделан исходя из фактических обстоятельств их совершения.

Осуществление согласованных действий предполагает в качестве условия прямое или косвенное взаимодействие между хозяйствующими субъектами и органами государственной или муниципальной власти.

Таким образом, согласованные действия при возложении обязанности по оплате землеустроительной документации на победителей торгов Исполнительного комитета муниципального образования г. Набережные Челны, МУП «Служба градостроительного развития», ОАО «Геополис» являются нарушением статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно части 1 статьи 37 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», за нарушение антимонопольного законодательства должностные лица федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, должностные лица иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, а также должностные лица государственных внебюджетных фондов, коммерческие и некоммерческие организации и их должностные лица, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

В соответствии со статьями 23, 50 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», по результатам рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства на основании решения по делу комиссия выдает предписание ответчику по делу, в частности о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 37, частями 1-3 статьи 41, части 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

**РЕШИЛА:**

1. Признать Исполнительный комитет Нурлатского муниципального района Республики Татарстан нарушившим статью 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части взимания платы с победителя торгов за

осуществление комплекса мероприятий по предпродажной подготовке земельных участков, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2. Признать ЗАО «Карат», нарушившим статью 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части взимания платы с победителя торгов за осуществление комплекса мероприятий по предпродажной подготовке земельных участков, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

3. Выдать Исполнительному комитету Нурлатского муниципального района Республики Татарстан предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, а именно:

- не допускать взимание платы за оформление землеустроительной документации с победителя торгов, либо с единственного участника, получившего право на заключение договора;

- не включать в документацию о торгах, в том числе в заявку на участие, положение о согласии победителя торгов или единственного участника оплатить стоимость услуг по оформлению землеустроительной документации;

- исключить положение о согласии победителя торгов или единственного участника оплатить стоимость услуг по оформлению землеустроительной документации из документации о проводимых торгах.

4. Выдать ЗАО «Карат» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, а именно:

- не допускать взимание платы за оформление землеустроительной документации с победителя торгов, либо с единственного участника, получившего право на заключение договора.

5. Передать имеющиеся материалы должностному лицу Татарстанского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.