

РЕШЕНИЕ

ПО ДЕЛУ № 04-37/13-2014 О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

г. Петрозаводск

олютивная часть решения объявлена 19 февраля 2015 года.

Решение изготовлено в полном объеме 27 февраля 2015 года.

Исходя из материалов дела, рассмотренного в заседании Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

>

рассмотрев дело №04-37/13-2014, возбужденное в отношении Администрации Петрозаводского городского округа (пр.Ленина, д.2, г. Петрозаводск, Республика Карелия, 185910, далее - Администрация) по признакам нарушения части 1 статьи 15 и части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося во включении Администрацией в аукционную документацию (заявление) положений о согласии победителя торгов оплатить стоимость услуг организатора аукциона на организацию и проведение аукциона, а также по признакам нарушения Администрацией и муниципальным унитарным предприятием «Петрозаводское градостроительное бюро» (пр.Ленина, д.2, каб.313, г.Петрозаводск, Республика Карелия, 185910, далее - МУП «ПГСБ») статьи 16 ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении соглашения, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынках оказания услуг кадастровых инженеров и оценщиков недвижимого имущества, а также на рынке обретения земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка путем заключения договора от 02.03.2012 на оказание услуг по подготовке земельных участков на территории Петрозаводского городского округа для организации и проведения торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков,

в присутствии представителя Администрации (о дате, месте и времени рассмотрения настоящего дела уведомлены надлежащим образом, заявили ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя исх. от 11.02.2015 №б/н);

в присутствии представителя МУП «ПГСБ» (о дате, месте и времени рассмотрения настоящего дела уведомлены надлежащим образом, заявили ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя исх. от 18.02.2015 №37/01-06);

в присутствии заявителя;

УСТАНОВИЛА:

дрес Карельского УФАС России поступило заявление кадастрового инженера <...> (далее – Заявитель, <...>, вх. от 25.03.2014 №1398) о нарушении Администрацией Карельского и антимонопольного законодательства, установления для приобретателей кадастровых услуг ограничений выбора хозяйствующих субъектов, которые выполняют кадастровые работы, а также предоставлении преференций отдельным хозяйствующим субъектам (МУП «ПГСБ») при выполнении кадастровых работ на территории города Петрозаводска.

Заявитель сообщил, что на официальном сайте торгов, Администрация разместила информационное сообщение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, кадастровый номер <...> :01:0110109:46, площадью 19804 кв.м, местоположение: республика Карелия, г.Петрозаводск, в районе ул.Муезерской.

Аукционной документации предусмотрено, что покупатель дополнительно оплачивает затраты по предпродажной подготовке объекта в сумме 188956.8 рублей, (включая НДС) и услуги организатора аукциона на организацию и проведение аукциона в размере 3 % от продажной стоимости арендной платы, сложившейся на аукционе (включая НДС), но не более 500 000 руб. на р/счет МУП «ПГСБ».

По мнению заявителя, установление указанных условий в аукционной документации является незаконным и нарушающим антимонопольное законодательство.

В своем исх.от 06.06.2014 №б/н (вх.№2958 от 06.06.2014) <...> направил в Карельское УФАС России заявление о нарушении Администрацией антимонопольного законодательства при выполнении кадастровых работ на территории города Петрозаводска без проведения процедур по выбору поставщика кадастровых услуг. По мнению заявителя, действия Администрации по заключению договоров на выполнение кадастровых работ, оплате за счет средств городского бюджета и за счет средств заинтересованных в предоставлении земельных участков Администрацией являются преднамеренно и незаконно созданы условия для ограниченного выбора кадастровых инженеров и предоставлены преференции для отдельного субъекта предпринимательской деятельности, - МУП «ПГСБ».

В результате рассмотрения указанных заявлений Приказом от 23.06.2014 №147 Карельское УФАС России возбудило дело о нарушении антимонопольного законодательства №04-37/13-2014.

Судебным постановлением от 23.06.2014 рассмотрение дела было назначено на 23 июля 2014 года в 11.30 минут. Рассмотрение дела состоялось в назначенное время, все лица, участвующие в деле уведомлены надлежащим образом.

В своем исх.№1.1.1-38-273 от 10.07.2014 Администрация представила письменные возражения по делу, которые представитель Администрации полностью поддержала на заседании комиссии, а также пояснила следующее.

Ввиду Администрацией и МУП «ПГСБ» заключен договор от 02.03.2012 на оказание услуг по подготовке земельных участков на территории Петрозаводского городского округа для организации и проведения торгов по продаже земельных участков или

ива на заключение договоров аренды земельных участков (далее - Договор).

звила организации и проведения торгов по продаже находящихся в ударственной или муниципальной собственности земельных участков или права на лючение договоров аренды таких земельных участков утверждены Постановлением зительства Российской Федерации от 11.11.2002 №808 (далее - Постановление 8).

ответствии с п.п. б п. 2 Постановления №808 организатором торгов выступает орган :тного самоуправления или исполнительный орган государственной власти, лномоченные на предоставление соответствующих земельных участков, или циализированная организация, действующая на основании договора с ними. Таким азом, Постановление №808 допускает, что организацией торгов может заниматься циализированная организация, которой в данном случае выступает МУП «ПГСБ».

инению Администрации, ни Земельный кодекс Российской Федерации, ни :тановление №808 не исключают возможность компенсации победителем торгов, есенных организатором торгов расходов. Возможность такой компенсации едителем торгов установлена разделом 3 договора от 02.03.2012.

здставитель Администрации считает, что в рассматриваемом случае, установление лкционной документации (извещении) условия об обязанности победителя торгов пенсировать затраты организатора торгов на их проведение, не нарушает ожения части 1 статьи 15 и части 1 статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции», так как ая обязанность возлагается только на победителя состоявшихся торгов или инственного участника торгов, признанных несостоявшимися, но с которым инистрацией заключен договор купли - продажи. При этом, всем потенциальным стникам торгов еще до их проведения обеспечена возможность свободного :тупа к информации о проведении торгов, а также к ознакомлению условий ционной документации. Таким образом, еще на стадии подачи заявки на участие в гах потенциальные участники имеют равные условия и могут оценить условия ционной документации и принять решение о целесообразности принятия участия в гах.

же представитель Администрации указала, что средства местного бюджета и бюджетных источников финансирования при реализации условий Договора не ользуются. Следовательно, нормы Федерального закона «О размещении заказов тоставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и иципальных нужд» от 21.07.2005 №94-ФЗ к правоотношениям, возникшим между инистрацией и МУП «ПГСБ» не применимы, а проведение процедур по отбору анизации для оказания данных услуг в порядке предусмотренном огодательством о размещении заказов на оказание услуг для муниципальных нужд заключения Договора не требовалось.

иствующее законодательство условий для обязательного размещения ударственного заказа на оказание услуг организатора торгов земельных участков же не содержит. Администрация полагает, что условия Договора не нарушают ью 62 Бюджетного кодекса Российской Федерации (далее – БК РФ), в соответствии торой в бюджеты городских округов до разграничения государственной иственности на землю поступают: доходы от передачи в аренду земельных участков, ударственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в ницах городских округов, а также средства от продажи права на заключение

оворов аренды указанных земельных участков - по нормативу 100 процентов; доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не ограничена и которые расположены в границах городских округов, - по нормативу процентов. Все полученные доходы, указанные в статье 62 БК РФ поступают в бюджет Петрозаводского городского округа, а не МУП «ПГСБ», что следует из п.п. 2.1.7 и 3 Договора.

им образом, по мнению Администрации, условия Договора и порядок его заключения не противоречат действующему законодательству.

представитель МУП «ПГСБ» полностью поддержала доводы, изложенные Администрацией, пояснила, что предприятие на основании договора от 02.03.2014, заказывает услуги по подготовке земельных участков, расположенных на территории Петрозаводского городского округа, к выставлению на торги. Предприятие действительно может оказывать все услуги по формированию земельного участка, заключением оценки рыночной стоимости земельных участков. Вместе с тем, договором предусмотрено возможность предприятием заказывать данные работы в организациях, осуществляющих оценочную деятельность. Также представитель МУП «ПГСБ» сообщила, что кадастровый инженер Кусакин Б.В. осуществляет только обслуживание.

после выступления сторон по делу, представитель Администрации сообщила, что в порядке статьи 52 АПК РФ, Прокурор Республики Карелия направил иск в Арбитражный суд Республики Карелия (далее – АС РК) о признании недействительным договора от 13.2012, заключенного между Администрацией и МУП «ПГСБ». Решением АС РК по делу №А26-4126/2014 от 21.07.2014, суд признал рассматриваемый договор действительным.

в связи с решением Администрации по дальнейшему обжалованию вынесенного судом решения в апелляционном порядке, письмом от 23.07.2014 исх.№6/н Администрация заявила ходатайство о приостановлении рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства №04-37/13-2014. Поскольку вынесенное решение затрагивает интересы МУП «ПГСБ», представитель предприятия заявила ходатайство о приостановлении рассмотрения дела (письмо от 23.07.2014 исх.№383/01-06).

исполнившись с решением АС РК по делу №А26-4126/2014, комиссия Карельского УФАС России посчитала, что указанные в нем выводы имеют значение для рассмотрения настоящего дела о нарушении антимонопольного законодательства, на основании пункта 1 части 3 статьи 47 ФЗ «О защите конкуренции» вынесла определение о приостановлении рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства от 24.07.2014.

приостановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.12.2014 по делу №А26-4126/2014 решение АС РК оставлено без изменения, апелляционная жалоба не удовлетворена.

рассматривая данное обстоятельство, Комиссия Карельского УФАС России вынесла определение о возобновлении рассмотрения дела №04-37/13-2014 от 12.01.2015.

рассмотрение дела, назначенное к рассмотрению на 03.02.2015 не состоялось в связи с отсутствием кворума. Определением об отложении рассмотрения дела от 03.02.2015 рассмотрение дела было назначено и состоялось 19.02.2015 в 14.30.

на основании имеющихся материалы, заслушав пояснения сторон, Комиссия Карельского УФАС России установила следующее.

Постановлением Администрации от 21.01.2014 №194 принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 10:01:0110109:46, площадью 19804 кв.м, для размещения многоквартирных жилых домов до 3-х этажей, расположенного в районе ул.Муезерской (далее - земельный участок).

Постановлением Администрации от 02.04.2012 №110-р определены источники опубликования сведений об объявлении торгов и итогах их проведения - газета «Карельский медведь» и сайт Администрации <http://www.petrozavodsk-mo.ru>. Ответственно, информация о проведении аукциона в отношении земельного участка опубликована в официальном печатном издании - газете «Карельский медведь» от 11.2014 №5 и на официальном сайте Администрации - <http://www.petrozavodsk-mo.ru>.

Согласно извещению, прием заявок осуществлялся с 03.02.2014 по 13.03.2014. Дата, время и место определения участников аукциона - 14.03.2014. Дата, время и место проведения аукциона - 18.03.2014.

Максимальный размер годовой арендной платы - 22 767 000 руб. Сумма задатка – 5 000 руб. Шаг аукциона – 500 000 руб., который остается неизменным на протяжении всего срока аренды – 4 года.

Организатором аукциона определено МУП «ПГСБ».

На МУП «ПГСБ» проведена предпродажная подготовка земельного участка.

Из аукционной документации предусмотрено, что **покупатель дополнительно оплачивает расходы по предпродажной подготовке объекта** в сумме 188956.8 рублей, (включая НДС) и **услуги Организатора аукциона на организацию и проведение аукциона в размере 3 % от продажной стоимости арендной платы, сложившейся на аукционе (включая НДС), но не более 500 000 руб. на р/счет МУП «ПГСБ».**

Согласно по предпродажной подготовке рассматриваемого земельного участка была сформирована исходя из работ, обусловленных Договором, в соответствии с условиями аукциона (составлением смет и возмещением понесенных затрат (включая НДС) на выполнение услуг организаций, осуществляющих необходимые виды работ) в сумме 956.80 руб.:

затрата на топографическую съемку 120996.56 руб.,

затрата на кадастровые работы 27564.82 руб.,

затрата на подготовку технических условий 10909.97 руб.,

- подготовка документов для утверждения ГПЗУ 20015.43 руб.,
- услуги по оценке рыночной стоимости 6500 руб.,

затрата на информационные материалы в газете «Карельский медведь» 3000 руб.

Согласно Протоколу заседания комиссии №8 от 14.03.2014, ввиду отсутствия заявок на участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды в отношении

ельного участка, данный аукцион признан несостоявшимся.

Статья 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) устанавливает 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.

Аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственную кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, а также технические условия подключения (технологического соединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение (технологическое присоединение).

Согласно пункту 2 статьи 38 ЗК РФ установлено, что в качестве продавца земельного участка права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. 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.

Согласно пункту 4 статьи 38 ЗК РФ порядок организации и проведения торгов (курсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным исполнительным органом государственной 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 (Постановление №808).

Согласно пп. б п.2 Постановления №808 организатором торгов выступает орган местного самоуправления или исполнительный орган государственной власти, уполномоченные предоставляющие соответствующих земельных участков, или специализированная организация, действующая на основании договора с ними.

Установлено, что между Администрацией и МУП «ПГСБ» заключен договор от 02.03.2012 на оказание услуг по подготовке земельных участков на территории Петрозаводского городского округа для организации и проведения торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков (далее - договор). Пунктом 1.2. договора предусмотрено, что Администрация поручает Бюро организацию и проведение торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных в Петрозаводском городском округе; проведение работы по подготовке документов на земельные участки продажи в собственность или права на заключение договора аренды таких земельных участков.

ктом 2.1.4. договора предусмотрено, что Администрация принимает решение о ведении торгов в форме аукциона или вносит предложения по проведению торгов в форме конкурса, определяет условия конкурса; заключает договоры продажи права аренды, договоры аренды и купли-продажи земельных участков по результатам торгов пункт 2.1.7 договора).

2.2.1 договора указано, что Бюро при осуществлении предпродажной подготовки земельных участков (формировании земельных участков) заключает договоры и приобретает услуги организаций, осуществляющих следующие виды работ: выполнение изыскательских работ; постановку земельного участка на государственный кадастровый учет; определение границ земельных участков и установление их границ на местности; определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения; подготовку градостроительных планов земельных участков; выполнение инженерно-геодезических изысканий для проектирования и строительства, результатом которого составляется технический отчет с занесением данных в ГИС «Гео»; определение начальной цены предмета аукциона.

Согласно пункту 2.2.2. договора после принятия Администрацией решения о ведении торгов, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации Бюро осуществляет подготовку и организацию торгов, в том числе публикует информационные сообщения о проведении торгов; принимает заявки на участие в торгах; заключает договор о задатке и принимает денежные средства задатков; организует работу комиссии по проведению торгов, привлекает аукциониста; утверждает протоколы заседания комиссии по проведению торгов; возвращает денежные средства задатков претендентам, участвовавшим в состоявшихся торгах, но не являющимся победителями; публикует информационные сообщения о результатах проведения торгов.

Согласно пунктам 3.1.-3.4. договора Бюро исполняет поручения Администрации, и имеет право на возмещение затрат на предпродажную подготовку земельных участков за счет победителя состоявшихся торгов или единственного участника торгов признанных состоявшимися, но с которым Администрацией заключен договор купли-продажи или аренды. Под затратами Бюро на предпродажную подготовку земельных участков понимается расходы Бюро на подготовку документов и оплату услуг, которые перечислены в п.2.2.1 Договора. Возмещение затрат Бюро на предпродажную подготовку земельных участков и **оплата вознаграждения Бюро за организацию и проведение торгов производится победителем состоявшихся торгов или единственным участником торгов, признанных несостоявшимися**, но с которым Администрацией заключен договор купли-продажи или аренды земельного участка, **на основании и в соответствии с условиями договора, заключенного между таким победителем (участником) и Бюро.**

Согласно пункту 3.2. договора установлен порядок определения вознаграждения Бюро за организацию и проведение торгов:

- при продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка по цене до 1000000 (один миллион) рублей включительно размер вознаграждения устанавливается в размере 4 (четыре) % от цены, сложившейся в результате аукциона, но не менее 20000 (двадцать тысяч) рублей, в том числе НДС;
- при продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка по цене свыше 1000000 (один миллион) рублей размер

вознаграждения устанавливается в размере 3 (три) % от цены, сложившейся в результате аукциона, в том числе НДС.

В этом, пунктом 3.4. договора предусмотрено, что возмещение затрат Бюро на предпродажную подготовку земельных участков и оплата вознаграждения Бюро за организацию и проведение торгов **производятся сверх стоимости приобретенного земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка.**

Несмотря на вышеуказанные положения договора, Администрация, и МУП «ПГСБ», считают сложившиеся между ними правоотношения в рамках договора как возмездное оказание услуг.

Комиссия Карельского УФАС России приходит к выводу, что рассматриваемый договор содержит элементы договора поручения (в части совершения юридически значимых действий по постановке земельного участка на кадастровый учёт и государственной регистрации перехода права) и агентского договора (в части совершения фактических действий по проведению торгов), то есть является смешанным договором.

Исполнительность МУП «ПГСБ» по исполнению принятых обязательств не является возмездной, поскольку договор содержит условие о праве предприятия на возмещение затрат и получение вознаграждения за счет победителя торгов.

Кроме того, Администрация не представила доказательств того, что у претендента на участие в аукционе есть право на отказ от условия об оплате вознаграждения (пример, в том числе, по утверждённой им форме, не содержащая одностороннее обязательство претендента возместить расходы по подготовке земельного участка и оплатить вознаграждение в случае признания победителем торгов, либо протокол торгов, не содержащий того же условия). Общедоступные сведения о торгах, размещённые на сайте Администрации напротив свидетельствуют об обратном.

1. Относительно установления в аукционной документации и договоре условия о возмещении затрат по предпродажной подготовке земельного участка на победителя торгов Комиссия Карельского УФАС России отмечает следующее.

Согласно статье 29 ЗК РФ 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 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 1.2 статьи 30 ЗК РФ органы местного самоуправления вправе предоставлять гражданам и юридическим лицам земельные участки из земель государственной или муниципальной собственности, находящихся в муниципальной собственности, а также земельные участки из земель государственной собственности на которые не разграничена, обладает Администрация.

В соответствии с пунктом 1.2 статьи 30 ЗК РФ органы местного самоуправления вправе предоставлять гражданам и юридическим лицам земельные участки из земель государственной или муниципальной собственности, находящихся в муниципальной собственности, а также земельные участки из земель государственной собственности на которые не разграничена и которыми в

ответствии с земельным законодательством они имеют право распоряжаться, осуществляется исключительно на торгах.

ответствии с частью 2 указанной статьи, предоставление земельных участков для отчуждения в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьей 38 ЗК РФ, за исключением случаев, предусмотренных пунктом настоящей статьи.

Именительно к рассматриваемому договору от 02.03.2014 под предпродажной подготовкой земельных участков понимаются работы по формированию земельного участка, перечисленные в подпункте 1 пункта 4 статьи 30 ЗК РФ, а именно: выполнение кадастровых работ и кадастрового учета земельного участка, определение его разрешенного использования, определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, принятие решения о проведении торгов, публикация сообщения об их проведении.

Согласно части 1 статьи 38 ЗК РФ предметом торгов может быть сформированный в соответствии с пп. 1 п. 4 статьи 30 ЗК РФ земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды земельного участка.

Таким образом, формирование земельных участков является необходимым условием проведения торгов.

Согласно п. 2 статьи 2 Федерального закона от 27.07.2010 №210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» муниципальная услуга, предоставляемая органом местного самоуправления, - деятельность по реализации функций органа местного самоуправления, которая осуществляется по запросам заявителей в пределах полномочий органа, предоставляющего муниципальные услуги, решению вопросов местного значения, установленных в соответствии с федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и уставами муниципальных образований.

Согласно с частью 1 статьи 8 указанного Закона, муниципальные услуги предоставляются заявителям **на бесплатной основе**, за исключением случаев, предусмотренных частями 2 и 3 настоящей статьи.

Поскольку действия МУП «ПГСБ» по формированию земельных участков опосредственно связаны с обязанностью собственника/арендодателя по подготовке проекта купли-продажи/аренды, Комиссия Карельского УФАС России приходит к выводу, что указанные действия входят в состав бесплатно оказываемой муниципальной услуги по заключению договоров купли-продажи или аренды земельных участков.

ЗК РФ не предусматривает взимание платы за осуществление процедуры формирования земельных участков, выставляемых на торги по инициативе органа местного самоуправления.

В силу [части 1 статьи 15](#) ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции

занных органов органам или организациям, а также государственным бюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и 4) осуществления таких действий (бездействия).

Согласно 9 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» запрещено установление и 4) взимание не предусмотренных законодательством Российской Федерации платежей при предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также услуг, которые являются необходимыми и обязательными для предоставления государственных и муниципальных услуг.

Квалификации действий (бездействия) как нарушающих [статью 15](#) ФЗ «О защите конкуренции» обязательно установление фактических обстоятельств, подтверждающих совершение уполномоченными органами (организациями) действий, запрещенных законом или не соответствующих нормативно-правовым положениям, которые привели или могут привести к определенным негативным последствиям для конкурентной среды.

Согласно [частью 1 статьи 17](#) ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Таким образом, сама возможность наступления негативных последствий для конкуренции в результате действий Администрации является достаточной для квалификации таких действий, как нарушающих антимонопольное законодательство, согласно [статьям 15,17](#) ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно пункту 3.4 договора от 02.03.2012, вознаграждение МУП «ПГСБ» оплачивается покупателем сверх стоимости приобретенного земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка.

В рассматриваемом случае возможность участия в аукционе поставлена в зависимость от согласия и возможности потенциальных участников аукциона на предварительную оплату услуг специализированной организации в случае победы на аукционе либо признания единственным участником торгов. Стоимость услуг специализированной организации не зависит от фактических и экономически обоснованных затрат, а поставлена в зависимость от размера арендной платы, определенному по результатам аукциона. Таким образом, участвуя в аукционе и выходя «шаг аукциона», участник увеличивает не только размер арендной платы, но и свои расходы на оплату услуг специализированной организации в случае победы в аукционе или признания единственным участником аукциона.

Поскольку ни Гражданский кодекс РФ, ни Постановление №808 не допускают возмещение затрат организатора торгов на победителя торгов, а лишь предоставляют органу местного самоуправления возможность привлечь специализированную организацию для подготовки и проведения торгов, положение аукционной документации (извещения) в части оплаты услуг МУП «ПГСБ» по организации и проведению торгов являются необоснованными.

Кроме того, участники торгов не являются заказчиками услуг, оказываемых МУП «ПГСБ»;

закключают соответствующих договоров с МУП «ПГСБ». Условие о возложении обязанности оплатить услуги МУП «ПГСБ» отсутствует и в проекте договора аренды земельного участка, заключаемом по результатам торгов между Администрацией и победителем проведенных торгов.

Таким образом, нет законных оснований, предусмотренных договорами, заключенными между Администрацией и МУП «ПГСБ», а также между Администрацией и победителем торгов (проектом договора), или нормативно-правовыми актами, для возникновения обязательств победителя торгов перед МУП «ПГСБ».

Администрация является уполномоченным органом по управлению и распоряжению земельными участками на территории Петрозаводского городского округа. Таким образом, Администрация, которой были оказаны МУП «ПГСБ» как специализированной организацией определенные услуги, по сути, через условия аукционной документации, возложила свою обязанность по оплате таких услуг на победителя торгов, не являющегося заказчиком данных услуг, что свидетельствует о нарушении монопольного законодательства.

Победитель аукциона также является участником аукциона; при этом сама процедура участия в аукционе является комплексной и не ограничивается только подачей заявок. Рассматриваемом случае от всех участников, желающих принять участие в аукционе, требовалось дать согласие на оплату услуг специализированной организации. Сам факт необходимости оплаты услуг только победителем не свидетельствует о равнозначности принятому им решению, поскольку в соответствии с условиями аукциона участие в нем изначально ставилось в зависимость от согласия на оплату спорных услуг МУП «ПГСБ».

Согласно п.2.1.4. договора от 02.03.2012, Администрация принимает решение о проведении торгов в форме аукциона или вносит предложения по проведения торгов в форме конкурса, определяет условия конкурса.

Решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 10:01:0110109:46 принято на основании Постановления Администрации от 21.01.2014 №194.

В соответствии с условиями Администрации по включению в аукционную документацию положения о возложении обязанности победителя торгов либо единственного участника, получившего право на заключение договора аренды, оплатить стоимость услуг МУП «ПГСБ» (по возмещению затрат на предпродажную подготовку земельного участка и оплату вознаграждения за организацию и проведение торгов) могли привести к ограничению числа участников торгов, что повлекло отсутствие между участниками состязательного процесса по предложению ими наиболее высокой цены договора. Тем самым Администрация допустила действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Возложение бремени несения указанных расходов на победителя торгов, по мнению Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, противоречит части 1 статьи 15 и части 1 статьи 13 Закона «О защите конкуренции».

Кроме того, решением Арбитражного суда Республики Карелия по делу №А26-5/2014 от 21.07.2014 договор от 02.03.2012 был признан недействительным как противоречащий действующему законодательству.

ссылка Администрации на неприменение к рассматриваемым правоотношениям Федерального закона «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» от 21.07.2005 №94-ФЗ является некорректной в связи с тем, что указанный Закон утратил свою силу в связи с введением в действие Федерального закона от 05.04.2013 №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон о закупках). Закон о закупках регулирует отношения, связанные с обеспечением государственных и муниципальных нужд.

Условия местного бюджета и внебюджетных источников финансирования при реализации условий договора от 02.03.2012 не использовались, поскольку бремя по возмещению затрат на предпродажную подготовку земельного участка возлагалось на **победителя торгов**. Оплата услуг поступала на расчетный счет МУП «ПГСБ». Следовательно, проведение отбора поставщиков на выполнение кадастровых работ в рамках Закона о Закупках не требовалось.

Согласно пп. б п.2 Постановления №808 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. Исходя из указанного положения следует, что проведение торгов на оказание услуг организатора торгов законодательством не предусмотрено.

Изучив материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49, частью 50 Закона о защите конкуренции, Комиссия Карельского УФАС России

РЕШИЛА:

признать в действиях Администрации Петрозаводского городского округа нарушение части 1 статьи 15 и части 1 статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся во включении в аукционную документацию (извещение) положений о обязанности победителя торгов оплатить затраты по предпродажной подготовке земельного участка и услуги организатора аукциона на организацию и проведение аукциона;

Администрации Петрозаводского городского округа предписание не выдавать в связи с признанием рассматриваемого аукциона несостоявшимся, а также в связи с признанием договора от 02.03.12 на оказание услуг по подготовке земельных участков территории Петрозаводского городского округа для организации и проведения торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков недействительным в судебном порядке;

отменить дело в отношении Администрации и муниципального унитарного предприятия «Петрозаводское градостроительное бюро» (пр.Ленина, д.2, каб.313, Петрозаводск, Республика Карелия, 185910, далее - МУП «ПГСБ») в части нарушения статьи 16 ФЗ «О защите конкуренции», выразившемся в заключении соглашения, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынках оказания услуг кадастровых инженеров и оценщиков недвижимого имущества, а также на рынке приобретения земельного участка,

одящегося в муниципальной собственности, или права на заключения договора аренды такого земельного участка путем заключения договора от 02.03.2012 на зание услуг по подготовке земельных участков на территории Петрозаводского округа для организации и проведения торгов по продаже земельных стков или права на заключение договоров аренды земельных участков, в связи с утвствием признаков нарушения;

аправить материалы дела уполномоченному должностному лицу для решения роса о возбуждении производства по делу об административном правонарушении, этственность за которое предусмотрена статьей 14.9 Кодекса Российской зерации об административных правонарушениях.

Решение может быть обжаловано в течение 3 месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.