

**Публикация документа не является официальной. Официально правовые акты публикуются в официальных печатных изданиях в соответствии с действующим законодательством.**

Исх.№ 2239\02 от 23.04.2014

Департамент имущественных отношений и  
государственных закупок Новгородской  
области

пл. Победы-Софийская, 1,

Великий Новгород, 173005

## РЕШЕНИЕ

Великий Новгород

Резолютивная часть решения оглашена 17 апреля 2014 года.

В полном объеме решение изготовлено 23 апреля 2014 года.

Комиссия Новгородского УФАС России (далее – Управление) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель Комиссии: Пашкова Г.Н. – заместитель руководителя Управления -  
начальник отдела антимонопольного контроля,

члены Комиссии:

Паньков С.Е. – главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля;

Крапивин А.И. – ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля;

при участии представителя Департамента имущественных отношений и  
государственных закупок Новгородской области Якуткиной И.С., действующей на  
основании доверенности от 14.04.2014 № 64,

рассмотрев дело № 13 от 12.03.2014, возбужденное по признакам нарушения

Департаментом имущественных отношений и государственных закупок Новгородской области части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

#### УСТАНОВИЛА:

В течение 2013 года Департаментом как организатор торгов неоднократно проводились аукционы по продаже и предоставлению в аренду земельных участков для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства, в частности:

- аукцион по продаже земельного участка с кадастровым номером 53:23:7302900:2998, площадью 1768 кв.м, расположенного по адресу: Великий Новгород, ул. Хутынская, разрешенное использование: многоквартирные дома в 6-9 этажей (извещение № 110913/0227151/02 размещено на сайте <http://torgi.gov.ru> 11.09.2013);
- аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 53:23:8323901:2095, площадью 29370 кв.м, расположенного по адресу: Великий Новгород, квартал 239 города, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (извещение № 110913/0227151/01 размещено на сайте <http://torgi.gov.ru> 11.09.2013);
- аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 53:23:7814702:115, площадью 23792 кв.м, расположенного по адресу: Великий Новгород, квартал 147 города, для его комплексного освоения в целях индивидуального жилищного строительства (извещение № 150713/0227151/02 размещено на сайте <http://torgi.gov.ru> 15.07.2013) и другие.

Извещения о проведении указанных аукционов размещались на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» по адресу: <http://torgi.gov.ru>, официальном сайте Правительства Новгородской области в сети «Интернет» по адресу: <http://region.adm.nov.ru> и публиковались в периодическом печатном издании – газете «Новгородские ведомости».

Относительно формы заявки на участие в указанных аукционах и проекта договора купли-продажи или аренды земельного участка в извещениях указывалось следующее:

«примерная форма заявки на участие в аукционе и примерная форма договора аренды земельного участка опубликованы в газете «Новгородские ведомости» 25.11.2011 № 21, а также размещены на официальном сайте Правительства Новгородской области <http://region.adm.nov.ru> в сети «Интернет».

Также указывалось, что форму заявки можно получить в Департаменте по адресу: 173005, Великий Новгород, пл. Победы – Софийская, д. 1, каб. 529, 527.

При этом самой формы заявки и проекта договора купли-продажи или аренды

земельного участка в извещениях о проведении указанных аукционов не содержится (ни в самом тексте извещения, ни в виде приложений к нему).

Какие-либо объективные обстоятельства, препятствующие или делающие невозможным размещение указанных обязательных сведений (формы заявки и проекта договора) на сайтах <http://torgi.gov.ru> и <http://region.adm.nov.ru> одновременно с размещением извещений о проведении указанных аукционов, отсутствуют.

Также следует отметить, что в действительности формы заявок на участие в аукционах по продаже и предоставлению в аренду земельных участков размещены не на официальном сайте Правительства Новгородской области в сети «Интернет» по адресу: <http://region.adm.nov.ru>, как это указано в извещениях, а на сайте Департамента в разделе «Документы» подразделе «Формы обращений» (адрес в сети «Интернет»: [http://kuginov.ru/index.php?option=com\\_content&view=article&id=31%3Aforms&catid=8&Itemid=7](http://kuginov.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=31%3Aforms&catid=8&Itemid=7)).

Не размещение в извещениях о проведении аукционов по продаже находящихся в государственной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков обязательных сведений, предусмотренных действующим законодательством (формы заявки и проекта договора купли-продажи или аренды земельного участка), ущемляет права и законные интересы участников торгов на получение полной и достоверной информации, необходимой для принятия решения об участии в торгах и об оформлении такого участия, не соответствует принципам гласности и открытости торгов.

Учитывая изложенное, в действиях Департамента содержатся нарушения подпунктов «ж», «н» пункта 8 Правил, выразившихся в несоблюдении требований к содержанию извещений о проведении аукционов по продаже находящихся в государственной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков.

Кроме того, из содержания вышеуказанных форм заявок следует, что на участника торгов возлагается обязательство «подписать протокол о результатах аукциона в день проведения аукциона и заключить договор купли-продажи земельного участка в течение пяти дней со дня подписания протокола» или же «подписать протокол о результатах аукциона в день проведения аукциона, заключить договор купли-продажи права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства в течение 5 (пяти) дней со дня подписания протокола», что не соответствует требованиям пункта 30 статьи 38.1 ЗК РФ, согласно которому 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».

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции

указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным 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 (или) осуществления таких действий (бездействия).

В соответствии с приказом Управления от 12.03.2014 № 50 возбуждено дело № 13 по признакам нарушения Департаментом имущественных отношений и государственных закупок Новгородской области части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

На рассмотрении дела №13 представитель Департамента имущественных отношений и государственных закупок Новгородской области (далее – Департамент) Якуткина И.С. пояснила, что рассматриваемое правонарушение Департаментом в настоящее время устранено. Так же Якуткина И.С. пояснила, что в настоящее время вся необходимая информация в извещениях о проведении аукционов по продаже находящихся в государственной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства сведений о форме заявки на участие в торгах размещена должным образом и находится в свободном доступе.

Кроме того, Якуткина И.С. пояснила, что хотя из содержания форм заявок и следовало, что на участника торгов возлагается обязательство «подписать протокол о результатах аукциона в день проведения аукциона и заключить договор купли-продажи земельного участка в течение пяти дней со дня подписания протокола» или же «подписать протокол о результатах аукциона в день проведения аукциона, заключить договор купли-продажи права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства в течение 5 (пяти) дней со дня подписания протокола» фактически договор купли-продажи земельного участка заключался не ранее истечения десятидневного срока. В настоящее время срок в форме заявки откорректирован и установлен в соответствии с действующим законодательством.

Комиссия, исследовав имеющиеся в деле материалы и заслушав пояснения представителя Департамента, установила следующее.

Согласно пункту 4 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Кодексом.

Указанный порядок определен Правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации

от 11.11.2002 № 808 (далее – Правила).

Таким образом, Департамент как организатор торгов должен строго придерживаться требований Правил при проведении аукционов по продаже находящихся в государственной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (за исключением случаев предоставления таких участков для целей жилищного строительства и для их комплексного освоения в целях жилищного строительства).

Согласно подпунктам «ж», «н» пункта 8 Правил извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в средствах массовой информации, определенных Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов и содержать, в частности, следующие сведения:

- форма заявки об участии в торгах;
- проект договора купли-продажи или аренды земельного участка.

Учитывая изложенное, в действиях Департамента содержится нарушение подпункта 7 пункта 10 статьи 38.1 ЗК РФ, выразившееся в ненадлежащем исполнении обязанности по указанию в извещениях о проведении аукционов по продаже находящихся в государственной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства сведений о форме заявки на участие в торгах, что лишает возможности заинтересованных хозяйствующих субъектов обжаловать в установленном действующим законодательством порядке действия органа местного самоуправления по продаже находящихся в государственной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства, по порядку проведения торгов, в частности в антимонопольный орган по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, ущемляет законные права и интересы хозяйствующих субъектов, что не может не отразиться негативно на конкуренции, и является нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Также, в действиях Департамента содержится нарушение пункта 30 статьи 38.1 ЗК РФ, выразившееся во включении в извещения о проведении аукционов по продаже находящихся в государственной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства неправомерных условий о том, что участники торгов обязаны заключить договор купли-продажи права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства в течение 5 (пяти) дней со дня подписания протокола» то есть ранее установленного земельным законодательством срока, что лишает возможности заинтересованных хозяйствующих субъектов обжаловать в установленном действующим законодательством порядке действия органа местного самоуправления по продаже находящихся в государственной собственности земельных участков или

права на заключение договоров аренды таких земельных участков для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства, по порядку проведения торгов, в частности в антимонопольный орган по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, ущемляет законные права и интересы хозяйствующих субъектов, что не может не отразиться негативно на конкуренции, и является нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Вышеуказанные действия организатора торгов ущемляют права и законные интересы участников аукционов на получение полной и достоверной информации, необходимой для принятия решения об участии в торгах и об оформлении такого участия, не соответствуют принципам гласности и открытости торгов.

Департамент имущественных отношений и государственных закупок Новгородской области является исполнительным органом власти местного самоуправления и соответственно должен совершать действия по добросовестному исполнению и соблюдению действующего законодательства.

Однако, Департаментом имущественных отношений и государственных закупок Новгородской области не были предприняты все меры по добросовестному исполнению и соблюдению действующего законодательства, и в рассматриваемом случае Департамент не обеспечил должного контроля за добросовестным исполнением должностными лицами своих обязанностей, что и повлекло нарушение антимонопольного законодательства.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»  
Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать в рассматриваемых действиях Департамента имущественных отношений и государственных закупок Новгородской области нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в размещении в извещениях о проведении аукционов по продаже находящихся в государственной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства обязательных сведений, предусмотренных законодательством Российской Федерации, и во включении в формы заявок условий о сроке заключения договора купли-продажи земельного участка и/или аренды земельного участка, не соответствующего требованиям Земельного кодекса Российской Федерации, что приводит и может привести к недопущению, ограничению и устранению конкуренции.
2. Выдать Департаменту имущественных отношений и государственных закупок Новгородской области предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Председатель Комиссии

Г.Н. Пашкова

Члены Комиссии

С.Е. Паньков

А.И. Крапивин

Дата изготовления решения в полном объеме считается датой его принятия.

Решение может быть обжаловано в течение трёх месяцев со дня его принятия.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частями 2.1-2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонополь