

РЕШЕНИЕ

по делу №533-ФАС52-10/14

г. Нижний

Новгород

Резолютивная часть решения оглашена: 26 мая 2014

г.

В полном объеме решение изготовлено: 30 мая 2014 г.

Комиссия Нижегородского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии:

- заместитель руководителя Управления;

Члены Комиссии:

- заместитель начальника отдела контроля органов
государственной власти;

БЮРО АРБИТРАЖНОГО СУДА ПО СПОРНОСТИ

рассмотрев дело №355-ФАС52-10/14 в отношении Комитета администрации Городецкого муниципального района Нижегородской области по управлению муниципальным имуществом (606500, Нижегородская область, г. Городец, пл. Пролетарская, 30) (далее – КУМИ администрации Городецкого района) по признакам нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) в присутствии представителей:

– представителя КУМИ администрации Городецкого района (доверенность от 26.05.2014 б/н);

- представителя КУМИ администрации Городецкого района (доверенность от 26.05.2014 б/н);

УСТАНОВИЛА:

В Нижегородское УФАС России поступило заявление ООО «Проектная строительная компания» (далее – ООО «ПСК») на действия КУМИ администрации Городецкого района о нарушении антимонопольного законодательства.

По результатам рассмотрения представленных документов выявлено следующее.

На основании Решения КУМИ администрации Городецкого района от 07.03.2014 №50 «О проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных в г.Городце и г.Заволжье» 15.04.2014 КУМИ администрации Городецкого района проведен открытый аукцион по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, предназначенных для строительства многоквартирных трехэтажных жилых домов в соответствии с региональной адресной программой «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Нижегородской области на 2013-2015 годы), утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 15.04.2013 №224 по 7 лотам.

Согласно представленным документам, информационное сообщение о проведении вышеуказанного аукциона опубликовано в газете «Городецкий вестник» №26 от 13.03.2014 и №33 от 29.03.2014, а также на официальном портале администрации Городецкого района и на официальном сайте Правительства Нижегородской области.

Информационным сообщением установлен порядок подачи заявок на участие в аукционе. В соответствии с данным порядком, для участия в аукционе по каждому лоту претендент перечисляет задаток согласно указанным реквизитам.

Согласно приложению к аукционной документации до внесения задатка между КУМИ администрации Городецкого района и претендентом заключено

соглашение о внесении задатка. Данным соглашением установлено «претенденту, признанному участником аукциона и не явившемуся в назначенный день и час на аукцион без уважительной причины, задаток не возвращается».

Установление данного требования в виде удержания организатором торгов суммы задатка является не правомерным и противоречит порядку проведения торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Таким образом, в действиях КУМИ администрации Городецкого района Нижегородской области по проведению открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, предназначенных для строительства многоквартирных трехэтажных жилых домов без соблюдения процедуры предусмотренной для торгов, содержатся признаки нарушения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

По признакам нарушения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции Нижегородским УФАС России 19.05.2014 в отношении КУМИ администрации Городецкого района возбуждено дело №533-ФАС52-10/14.

Рассмотрение дела по существу состоялось 26 мая 2014 года.

До рассмотрения дела ответчик представил объяснения по делу (исх. от 23.05.2014 №3937) в котором сообщил, что установление требования о заключении соглашения о задатке, включающему условия о невозвратности задатка в случае неявки на аукцион, между претендентом и организатором торгов не противоречит требованиям действующего законодательства.

При рассмотрении дела представитель КУМИ администрации Городецкого района признал нарушение части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции в части неопубликования извещения о торгах на официальном сайте торгов.

Изучив материалы дела, исследовав имеющиеся в деле доказательства, их взаимную связь, достаточность для принятия решения, комиссия приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 2 Закона о защите конкуренции антимонопольное законодательство Российской Федерации основывается на Конституции Российской Федерации и Гражданском кодексе Российской Федерации (далее - ГК РФ).

Частью 1 статьи 8 Конституции Российской Федерации установлено, что в Российской Федерации гарантируется единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

Конституционные принципы единого рынка и поддержки конкуренции как основы построения экономической системы Российской Федерации определяют наличие в антимонопольном законодательстве механизмов, устанавливающих

пределы влияния органов исполнительной власти и органов местного самоуправления РФ на условия функционирования товарных рынков.

На основании Решения КУМИ администрации Городецкого района от 07.03.2014 №50 «О проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных в г.Городец и г.Заволжье» 15.04.2014 КУМИ администрации Городецкого района проведен открытый аукцион по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, предназначенных для строительства многоквартирных трехэтажных жилых домов в соответствии с региональной адресной программой «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Нижегородской области на 2013-2015 годы), утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 15.04.2013 №224 по 7 лотам.

Согласно представленным документам, информационное сообщение о проведении вышеуказанного аукциона опубликовано в газете «Городецкий вестник» №26 от 13.03.2014 и №33 от 29.03.2014, а также на официальном портале администрации Городецкого района и на официальном сайте Правительства Нижегородской области.

Торги по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства регламентируются «Земельным кодексом Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее – ЗК РФ) и Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002г. №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» (далее – Постановление №808).

Статья 38 ЗК РФ предусматривает, 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 ЗК РФ.

Согласно пункту 9 статьи 38.1 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном [сайте](#) Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. До определения Правительством Российской Федерации официального сайта Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте организатора аукциона в сети "Интернет" и публикуется организатором аукциона в периодическом [печатном издании](#), определяемом соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой муниципального образования. Информация о проведении аукциона должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии с частью 1 постановления Правительства РФ от 10.09.2012 №909 определен адрес сайта www.torgi.gov.ru в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"

для размещения информации о проведении аукционов по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды такого земельного участка для жилищного строительства.

Однако процедура продажи права аренды земельных участков КУМИ администрации Городецкого района проведена без соблюдения требований предусмотренных для организации торгов в отношении земельных участков предназначенных для жилищного строительства, а именно: извещение о проведении аукциона не опубликовано на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru.

Информация о проведении аукциона, доведенная ненадлежащим способом уменьшает возможность участия в торгах потенциальных участников, а именно ограничивает возможность своевременно подать или отозвать заявку, в том числе в форме электронного документа, внести задаток и принять участие в торгах.

Ввиду того, что информация об аукционе не была размещена на официальном сайте торгов, потенциальные участники данного аукциона не были уведомлены о месте и времени его проведения, а также не обладали информацией обо всех условиях связанных с подачей заявок на участие в торгах.

Процедурные нарушения, допущенные при организации и проведении торгов, на основании документации об аукционе, положения которой противоречат Постановлению №808, могли привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Информационным сообщением установлен порядок подачи заявок на участие в аукционе. В соответствии с данным порядком, для участия в аукционе по каждому лоту претендент перечисляет задаток согласно указанным реквизитам.

Согласно данному порядку до внесения задатка между КУМИ администрации Городецкого района и претендентом заключается соглашение о внесении задатка. Данным соглашением установлено «претенденту, признанному участником аукциона и не явившемуся в назначенный день и час на аукцион без уважительной причины, задаток не возвращается».

Установление данного требования в виде удержания организатором торгов суммы задатка в случае неявки претендента для участия в аукционе является не правомерным по следующим основаниям.

Задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения согласно [пункту 1 статьи 380](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

В соответствии с [пунктом 1 статьи 447](#) ГК РФ договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

Исходя из положений [пункта 4 статьи 448](#) ГК РФ участники торгов вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов.

Организатор аукциона в течение трех дней со дня подписания протокола о результатах аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем согласно [пункту 25 статьи 38](#) ЗК РФ.

В соответствии с [пунктом 27](#) Постановления № 808 внесенный победителем торгов задаток засчитывается в оплату приобретаемого в собственность земельного участка или в счет арендной платы. Организатор торгов обязан в течение 3 банковских дней со дня подписания протокола о результатах торгов возвратить задаток участникам торгов, которые не выиграли их.

Неявка претендента для участия в аукционе не может являться препятствием для возврата суммы задатка участнику, который не выиграл торги, поскольку задаток является обеспечением заключения договора в будущем в отношении предмета лота между победителем аукциона и организатором торгов.

Кроме того согласно части 27 статьи 38.1 ЗК РФ в отличие от организатора торгов - органа государственной власти или орган местного самоуправления, по решению которых проводился аукцион, который обязан заключить договор с единственным участником аукциона по начальной цене аукциона, единственный участник аукциона (в случае признания аукцион не состоявшимся по причине, указанной в подпункте 1 [пункта 26](#) настоящей статьи) обладает правом, а не обязанностью заключить договор купли-продажи или договор аренды выставленного на аукцион земельного участка.

Совокупность вышеизложенных правовых норм свидетельствует о том, что задаток переходит в пользу организатора торгов только в случае заключения сделки с победителем торгов. Удержание задатка принадлежащего участнику аукциона, не являющегося победителем аукциона, считается неправомерным.

Таким образом, установление требования об удержании организатором торгов суммы задатка в случае неявки претендента для участия в аукционе является неправомерным и создает барьер для участия в аукционе.

Согласно части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Таким образом, в действиях КУМИ администрации Городецкого района Нижегородской области по проведению открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, предназначенных для строительства многоквартирных трехэтажных жилых домов без соблюдения процедуры предусмотренной для торгов, содержатся признаки нарушения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 4 статьи 17 Закона о защите конкуренции нарушение правил, установленных настоящей статьей, является основанием для признания судом соответствующих торгов, запроса котировок, запроса предложений и заключенных по результатам таких торгов, запроса котировок, запроса предложений сделок недействительными, в том числе по иску антимонопольного органа.

Согласно части 5 статьи 39 Закона о защите конкуренции, если в ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган выявит обстоятельства, свидетельствующие о наличии административного правонарушения, антимонопольный орган возбуждает дело об административном правонарушении в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49, 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,
Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Комитет администрации Городецкого муниципального района Нижегородской области по управлению муниципальным имуществом нарушившим часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.
2. Выдать Комитету администрации Городецкого муниципального района Нижегородской области по управлению муниципальным имуществом предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.
3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 14.9 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии:

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 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 антимонопольного органа.

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 533- ФАС52- 10/14

26 мая 2014 года

г. Нижний Новгород

Комиссия Нижегородского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель
Комиссии:

- заместитель руководителя Управления;

Члены Комиссии:

- заместитель начальника отдела контроля органов
государственной власти;

- государственный инспектор отдела контроля органов
государственной власти;

руководствуясь статьей 23, частями 1, 5 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) на основании своего Решения от 26 мая 2014 года по делу №533-ФАС52-10/14 о нарушении Комитетом администрации Городецкого муниципального района Нижегородской области по управлению муниципальным имуществом (606500, Нижегородская область, г. Городец, пл. Пролетарская, 30) части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Комитету администрации Городецкого муниципального района Нижегородской области по управлению муниципальным имуществом совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции, а именно: в срок до 26 июня 2014 года провести разъяснительную работу среди должностных лиц администрации города Сарова Нижегородской области по порядку применения статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» с учетом применения положений Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ и Постановления Правительства Российской Федерации от 11.11.2002г. №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».

О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии:

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.