

## РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения объявлена 20.10.2015 г.

Полный текст решения изготовлен 03.11.2015 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии:

Оберемок В.В. – заместитель руководителя управления,

Члены Комиссии:

Крамаренко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти;

Левит Н.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Еременко С.Г. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев дело № 191/2015 от 11.06.2015 по признакам нарушения Администрацией муниципального образования Курганинский район (Ленина ул., 27, г. Курганинск, Краснодарский край, 352430) (далее – Администрация) и Управлением имущественных отношений администрации муниципального образования Курганинский район (Ленина ул., 27, г. Курганинск, Краснодарский край, 352430) части 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в присутствии представителя Администрации – С.И.В. (доверенность) и представителя Управления имущественных отношений МО Курганинский район – Ф.Е.Ю. (доверенность), в отсутствие представителя прокуратуры Курганинского района,

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрены материалы, проведенной прокуратурой Курганинского района, проверки деятельности администрации муниципального образования Курганинский район при организации и проведении торгов по продаже права на заключение сделок с муниципальными земельными участками.

Установлено, что в 2013 и в 2014 годах прокуратурой выявлены факты возложения на победителя торгов обязанности по проведению и оплате работ по формированию земельных участков, предоставляемых с торгов, на лиц, заинтересованных в их предоставлении, путем заключения соглашения о передаче обязанности по проведению кадастровых работ, в соответствии с которыми орган местного самоуправления обязуется провести торги по продаже права на заключение договора аренды в отношении формируемого участка, а в случае непризнания победителем торгов лица, понесшего расходы по формированию земельного участка, возместить их в течение 1 месяца, в случае признания победителем торгов зачесть стоимость кадастровых работ в счет арендной платы на будущий период.

По результатам рассмотрения указанных материалов в действиях Администрации установлены признаки нарушения части 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившиеся в непредусмотренном федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничении доступа к участию в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

Приказом руководителя Краснодарского УФАС России от 11.06.2015 № 235 возбуждено дело № 191/2015 по признакам нарушения Администрацией части 2 статьи 17 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции».

Определением от 26.06.2015 рассмотрение дела назначено на 29.07.2015 на 11-00.

Определением от 29.07.2015 к участию в деле в качестве ответчика привлечено Управление имущественных отношений муниципального образования Курганинский район.

Определением от 29.07.2015 в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств рассмотрение дела отложено на 08.09.2015 на 15-00.

Определением от 08.09.2015 срок рассмотрения дела продлен до 08.12.2015.

Определением от 08.09.2015 в связи с отсутствием доказательств надлежащего уведомления Прокуратуры Курганинского района о времени и месте рассмотрения дела, рассмотрение дела отложено на 20.10.2015 на 11-00.

В ходе рассмотрения дела № 191/2015 установлено следующее.

11.02.2013 между Управлением имущественных отношений администрации МО Курганинский район (Сторона 1) и Мальковой О.В. (Сторона 2) заключено Соглашение, предметом которого является оплата кадастровых работ в отношении земельного участка, расположенного по адресу: г. Курганинск, ул. Калинина, прилегающий к земельному участку № 156, площадью 44 кв.м.

По указанному соглашению Сторона 2 обязуется оплатить стоимость кадастровых работ и обеспечить постановку указанного земельного участка на кадастровый учет, а Сторона 1 принимает на себя обязательство по завершению работ по формированию земельного участка, обеспечить подготовку необходимой документации и провести торги по продаже права на заключение договора аренды указанного земельного участка.

Кроме того, пункт 3 указанного Соглашения предусматривает, что в случае если, по результатам торгов Сторона 2 не будет признана победителем, денежные средства, затраченные на оплату работ по формированию земельного участка подлежат возврату Стороне 2 в течение одного месяца.

В газете Курганские известия от 01.03.2014 № 23 (11268) опубликовано извещение о проведении аукциона по продаже права собственности земельного участка, расположенного по адресу: г. Курган, ул. Калинина, 156, для размещения объектов торговли и общественного питания.

Данное извещение содержит следующее условие: победитель аукциона возмещает затраты, понесенные на формирование земельного участка, победителем по которому он признан, лицу, за счет которого проводились работы (в случае, если земельный участок сформирован не за счет средств бюджета).

Аналогичные условия содержатся в ряде информационных сообщений, в том числе, опубликованных в газете Курганские известия от 09.02.2013 № 14 (11114); 02.03.2015 № 23 (11123); от 02.04.2013 № 34 (11134); от 27.04.2013 № 45 (11145); 06.07.2013 № 70(11170); 25.07.2013 № 77 (11177) и от 14.11.2013 № 124 (11224).

Согласно части 4 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей на момент рассматриваемых отношений) *предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:*

1) *проведение работ по формированию земельного участка:*

- *выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным [законом](#) от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости"), работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы), осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;*
- *определение [разрешенного использования](#) земельного участка;*
- *[определение](#) технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение (технологическое присоединение) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - плата за подключение (технологическое присоединение));*
- *принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);*
- *публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);*

2) *утратил силу. - Федеральный [закон](#) от 13.05.2008 N 66-ФЗ;*

3) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка;

4) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Таким образом, формирование земельного участка, а также организация и проведение торгов по продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, являются обязанностью администрации и должны финансироваться из бюджета муниципального образования.

Земельным кодексом РФ, а также постановлением Правительства № 808 не предусмотрено взимание какой-либо платы с участников или победителей торгов, в том числе за организацию и проведение торгов, а также возмещение затрат на формирование земельного участка.

Возложение на победителя аукциона дополнительного и не предусмотренного действующим законодательством бремени расходов по оплате формирования земельного участка и возмещение затрат на проведение аукциона без законных на то оснований, увеличивает его расходы на получение земельного участка в аренду, и, тем самым, ограничивает круг потенциальных участников аукциона, создавая препятствия для доступа к аукциону потенциальных его участников, имеющих меньшие финансовые возможности, чем остальные.

Таким образом, действия по возложению на победителей аукционов дополнительных, не предусмотренных действующим законодательством расходов, нарушают имущественные права и охраняемые законом интересы неопределенного круга лиц.

Согласно части 2 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений, если организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками являются федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, государственные внебюджетные фонды, а также при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений в случае закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

На заседании комиссии представители ответчиков пояснили, что составление текстов информационных сообщений о проведении торгов входит в обязанности

управления имущественных отношений администрации МО Курганинский район как органа, уполномоченного на проведение торгов. Данные полномочия закреплены в Положении об управлении имущественных отношений администрации МО Курганинский район, утвержденного решением Совета муниципального образования Курганинский район от 25.03.2009 № 628 и 12.03.2014 № 446 (далее – Положение).

Согласно пункту 1.7 Положения Управление является юридическим лицом.

Торги по конкретным земельным участкам Управление осуществляло на основании постановлений Администрации о проведении торгов, в которых указывался предмет торгов, форма торгов, вид разрешенного использования земельного участка, срок аренды, начальный размер арендной платы (начальная стоимость земельного участка), размер задатка и шаг аукциона.

На основании данных постановлений Управление непосредственно осуществляло все мероприятия (в том числе, составление текстов информационных сообщений о проведении торгов), предусмотренные законодательством.

В указанных постановлениях Администрации условие о возмещении победителем аукциона затрат, понесенных на формирование земельного участка, не содержится.

Таким образом, в действиях Управления имущественных отношений администрации МО Курганинский район по возложению на победителя торгов обязанности по возмещению затрат, понесенных на формирование земельного участка, победителем по которому он признан, лицу, за счет которого проводились работы, а также заключение соглашений о передаче обязанности по проведению кадастровых работ, установлен факт нарушения части 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в соответствии с которой запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными актами ограничение доступа к участию в торгах

В действиях администрации муниципального образования Курганинский район не установлено факта нарушения части 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 47, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. В отношении администрации муниципального образования Курганинский район рассмотрение дела прекратить в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства.

2. Признать в действиях Управления имущественных отношений администрации МО Курганинский район факт нарушения части 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в возложении на победителя торгов обязанности по возмещению затрат, понесенных на формирование земельного участка, победителем по которому он признан, лицу, за счет которого проводились работы, а также заключение соглашений о передаче обязанности по проведению кадастровых работ.

3. В связи с тем, что договоры заключены, предписание не выдавать.

4. Передать материалы дела № 191/2015 должностному лицу Краснодарского УФАС России для принятия решения о возбуждении административного производства в отношении должностных лиц Управления имущественных отношений администрации МО Курганинский район по статье 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

В.В. Оберемок

Члены Комиссии:

Е.В. Крамаренко

Н.В. Левит

С.Г. Еременко

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