

РЕШЕНИЕ

г. Ростов-на-Дону

Резолютивная часть решения оглашена «13» февраля 2012г.

В полном объеме решение изготовлено «__» февраля 2012г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии: Коренченко К.А. – заместитель руководителя - начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии: Частников В.Л. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Ратникова О.С. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Рабатов В.Р. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев дело № 1928/04 по признакам нарушения Комитетом по управлению имуществом гор. Донецка Ростовской области (346330, Ростовская область, гор. Донецк, ул. Мира, 39; далее по тексту - Комитет) ч.1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»), в присутствии представителя Комитета,

УСТАНОВИЛА:

В рамках осуществления государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства Ростовским УФАС России установлено, что Комитетом по управлению имуществом гор. Донецка опубликовано информационное извещение о проведении торгов (открытого аукциона) по продаже права на заключение договора аренды незастроенных земельных участков под размещение производственных и административных зданий, согласно которому на победителя аукциона возложена обязанность по оплате стоимости услуг оценщика.

Названные обстоятельства явились основанием для возбуждения настоящего дела.

Комитет в ответ на определение представил испрашиваемые документы и информацию.

Комиссия, изучив материалы настоящего дела, выслушав представителей ответчика, приходит к следующим выводам:

Комитетом в газете «Донецкий рабочий» от 06.10.2011г. опубликовано информационное извещение о проведении торгов (открытого аукциона) по продаже права на заключение договора аренды незастроенных земельных участков под размещение производственных и административных зданий, согласно которому на победителя аукциона возложена обязанность по оплате стоимости услуг оценщика.

Данная обязанность реализуется путем заключения трехстороннего договора между Комитетом, оценщиком и победителем торгов (аукциона), в условия которого входит обязанность победителя торгов оплатить стоимость работ по оценке.

Согласного отзыва Комитета на определение возложение обязанности по оплате услуг оценщика на победителя торгов обусловлено, в т.ч. отсутствием бюджетных средств для проведения оценки муниципального имущества.

Согласно ст. 8 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее по тексту – Закон об оценочной

деятельности) проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям.

Вместе с тем, ст. 10 Закона об оценочной деятельности определено, что в отношении оценки объектов, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор на проведение оценки от имени заказчика заключается лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектами, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Таким образом, непосредственно орган местного самоуправления обязан решать вопросы, связанные с оценкой муниципального имущества при его отчуждении или сдаче в аренду; договор на ее проведение заключается от имени заказчика лицом, уполномоченным публично-правовым образованием на совершение сделок с этими объектами без участия приобретателя (арендатора) муниципального имущества.

Поэтому действия Комитета по возложению обязанности по оплате работ по оценке муниципального имущества на арендатора муниципального имущества (победителя торгов), не соответствуют действующему законодательству.

Исходя из изложенного выше, следует, что действия Комитета по возложению обязанности по оплате услуг оценки муниципального имущества на арендатора муниципального имущества (победителя торгов), создают необоснованное препятствование деятельности хозяйствующих субъектов, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к хозяйствующим субъектам (Определение ВАС РФ от 19.11.2009 № ВАС-11923/09 по делу № А45-9398/2008-46/266 и Постановление Президиума ВАС РФ от 02.02.2010 № 11923/09 по делу № А45-9398/2008-46/266; Постановление ФАС СКО от 08.09.2011г. по делу № А53-12208/2010).

Кроме того, в рамках рассмотрения настоящего дела Комиссией Ростовского УФАС России установлено, что названное извещение содержит положения, предусматривающие возложение обязанности по оплате публикации названного извещения на победителя торгов.

Так в названном извещении указано, что победитель аукциона обязан в течении 10 дней после заключения (подписания сторонами) договора аренды произвести оплату стоимости услуг МУ «Донецк Центр Инфо» в сумме 1200 руб.

При этом согласно письма Комитета от 29.09.2011г. (исх. № 1261) названное извещение направлено в МУП «Донецк Центр Инфо» для опубликования.

Вместе с тем, из смысла ч.2 ст. 448 Гражданского кодекса РФ, п./п. «б» п.4 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных постановлением Правительства РФ от 11.11.2002г. №808 извещение о проведении торгов должно быть сделано (опубликовано) организатором торгов.

Таким образом, осуществление опубликования извещения о проведении торгов является обязанностью организатора торгов, в рассматриваемом случае Комитета; соответствующий договор заключается между организатором торгов и исполнителем услуг (работ), без участия лиц, участвующих в торгах.

Также в рамках рассмотрения настоящего дела Комиссией Ростовского УФАС России установлено, что в названном извещении предусмотрена обязанность арендатора муниципального имущества (победителя торгов) по оплате кадастровых работ в отношении земельного участка, выставляемого на торги.

Таким образом, на арендатора (победителя торгов) земельного участка, выставяемого на торги, Комитетом возлагается обязанность по оплате работ по его формированию.

Вместе с тем, согласно ч.4 ст. 30 Земельного кодекса РФ предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

- 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 объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - плата за подключение);

- 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).

Таким образом, орган местного самоуправления перед проведением торгов, в силу названной нормы Земельного кодекса РФ, должен провести работы по формированию земельного участка (Постановление ФАС Поволжского округа от 19.02.2010г. по делу №А55-5717/2009).

В связи с изложенным в действиях Комитета по управлению имуществом гор. Донецка Ростовской области, выразившихся в возложении обязанности по плате услуг оценки муниципального имущества; оплате публикации извещений о проведении торгов; оплате работ по формированию земельного участка, выставяемого на торги, на арендатора муниципального имущества (победителя торгов), содержатся нарушения ч.1 ст.15 ФЗ «О защите конкуренции», в соответствии с которой органам местного самоуправления запрещается принимать акты, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности запрещается необоснованно препятствовать деятельности хозяйствующих субъектов, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к хозяйствующим субъектам.

Руководствуясь ст. 23, ч.1 ст. 39, ч.1 -4 ст.41, ч.1 ст.49 ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать Комитет по управлению имуществом гор. Донецка Ростовской области нарушившим ч.1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать Комитету по управлению имуществом гор. Донецка Ростовской области предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, а именно:

2.1 Прекратить возлагать обязанность по оплате услуг оценки муниципального имущества гор. Донецка Ростовской области на лиц, приобретающих права в

отношении данного имущества.

2.2. Прекратить возлагать обязанность по оплате публикаций извещений о проведении торгов на право заключения договоров, предусматривающих переход прав в отношении муниципального имущества гор. Донецка Ростовской области, на лиц, приобретающих права в отношении данного имущества.

2.3. Прекратить возлагать обязанность по оплате работ по формированию земельных участков гор. Донецка Ростовской области, выставляемых на торги, на лиц, приобретающих права в отношении данного имущества.

Председатель Комиссии: К.А. Коренченко

Члены Комиссии: В.Л. Частников, О.С. Ратникова, В.Р. Рабаев

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

ПРЕДПИСАНИЕ № 65/04

о прекращении нарушения антимонопольного законодательства

«13» февраля 2012 г. г. Ростов-на-Дону

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии: Коренченко К.А. – заместитель руководителя - начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии: Частников В.Л. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Ратникова О.С. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Рабаев В.Р. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 4 ст. 41, ст. 50 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – ФЗ «О защите конкуренции») на основании своего решения от 13.02.2012 г. по делу № 1928/04 о нарушении Комитетом по управлению имуществом гор. Донецка Ростовской области (далее по тексту – Комитет) ч.1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Комитету в срок до 31.03.2012г. прекратить нарушение ч.1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в возложении обязанностей по плате услуг оценки муниципального имущества гор. Донецка Ростовской области; оплате публикации извещений о проведении торгов; оплате работ по формированию земельного участка, выставляемого на торги, на арендатора муниципального имущества (победителя торгов), а именно:

1 Прекратить возлагать обязанность по оплате услуг оценки муниципального имущества гор. Донецка Ростовской области на лиц, приобретающих права в отношении данного имущества.

2. Прекратить возлагать обязанность по оплате публикаций извещений о проведении торгов на право заключения договоров, предусматривающих переход

прав в отношении муниципального имущества гор. Донецка Ростовской области, на лиц, приобретающих права в отношении данного имущества.

3. Прекратить возлагать обязанность по оплате работ по формированию земельных участков гор. Донецка Ростовской области, выставляемых на торги, на лиц, приобретающих права в отношении данного имущества.

О выполнении настоящего предписания сообщить в Ростовское УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии: К.А. Коренченко

Члены Комиссии: В.Л. Частников, О.С. Ратникова, В.Р. Рабаев

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 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.