

## РЕШЕНИЕ

«09» апреля 2014 г.

г. Кемерово

Резолютивная часть решения объявлена 26.03.2014 г.

Решение в полном объеме изготовлено «09» апреля 2014 г.

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

Председатель Комиссии: Кухарская Н.Е. – руководитель управления;  
Члены Комиссии: Полякова Ю.А. – начальник отдела контроля органов власти;  
Горовых К.П. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;  
Юканкин Д.С. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

при участии:

<...> – представителя комитета по управлению государственным имуществом Кемеровской области по доверенности;

рассмотрев дело № 04/А-15-2014, возбужденное по признакам нарушения комитетом по управлению государственным имуществом Кемеровской области (далее – КУГИ КО) пункта 9 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ),

### УСТАНОВИЛА:

В результате рассмотрения заявления <...>. приказом Кемеровского УФАС России от 28.01.2014 № 13 было возбуждено дело № 04/А-15-2014 по признакам нарушения КУГИ КО требований пункта 9 части 1 статьи 15 ФЗ № 135-ФЗ, выразившегося во включении в решение от 05.07.2013 № 10-2/2583 нормы о компенсации победителем аукциона государственному предприятию Кемеровской области «Агентство по оформлению прав на земельные участки» (далее – ГП КО «АОПЗУ») расходов по организации и проведению аукциона.

Определением от 29.01.2014 г. дело № 04/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства было назначено к рассмотрению на 14.02.2014 г. на 10 часов 00 минут, в качестве заинтересованного лица к участию в рассмотрении дела № 04/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства привлечено ГП КО «АОПЗУ».

14.02.2014 г. КУГИ КО представлены письменные пояснения по делу № 04/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства. Согласно данным пояснениям КУГИ КО факт нарушения не признаёт, указывает, что норма о компенсации победителем аукциона ГП КО «АОПЗУ» расходов по организации и проведению аукциона была включена в решение от 05.07.2013 № 10-2/2583 на основании пункта

3.1.8 Порядка распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории административного центра Кемеровской области – города Кемерово, утверждённого Постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 16.12.2009 № 496, а также пункта 4.1 договора на организацию и проведение аукционов по продаже права на заключение договора купли-продажи и аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена в городе Кемерово № 01-01-А/12 от 11.01.2012 г., заключенного между КУГИ КО и ГП КО «АОПЗУ». Согласно пояснениям представителя КУГИ КО Положение о порядке проведения аукциона, на которое ссылается пункт 4.1. указанного договора на организацию и проведение аукционов является Порядок распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории административного центра Кемеровской области – города Кемерово, утверждённого Постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 16.12.2009 № 496.

Представитель ГП КО «АОПЗУ» поддержала доводы, содержащиеся в пояснениях КУГИ КО от 14.02.2014 г.

Определением от 14.02.2014 г. рассмотрение дела № 04/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства было отложено на 12.03.2014 г. на 14 часов 00 минут в связи с необходимостью истребования дополнительных материалов.

Уведомлением от 25.02.2014 № 11/1439 рассмотрение дела № 04/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства было перенесено на 26.03.2014 г. на 11 часов 00 минут.

03.03.2014 г. в адрес Кемеровского УФАС России от ГП КО «АОПЗУ» поступила запрошенная информация, согласно которой расходы организатора торгов (ГП КО «АОПЗУ»), связанных с проведением аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу: г. Кемерово, б-р Строителей, д.46-1, извещение о проведении которого было опубликовано 13.07.2013 г., состояли из формирования земельного участка в размере 25 050 рублей, а также расходов, связанных с организацией и проведением данного аукциона, в размере 45 000 рублей.

25.03.2014 г. в адрес Кемеровского УФАС России поступило ходатайство <...>. о рассмотрении 26.03.2014 г. дела № 04/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства в его отсутствие.

Указанное ходатайство было удовлетворено.

26.03.2014 г. на рассмотрение дела № 04/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства представители заинтересованного лица, извещённого надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения дела (уведомление о вручении от 03.03.2014 г. имеется в материалах дела), не явились.

Комиссия Кемеровского УФАС России посчитала возможным рассмотреть дело № 04/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства в отсутствие представителей ГП КО «АОПЗУ».

На заседании Комиссии Кемеровского УФАС России по рассмотрению дела № 04/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства, состоявшемся

26.03.2014 г., представитель КУГИ КО факт нарушения требований пункта 9 части 1 статьи 15 ФЗ № 135-ФЗ не признала, поддержала данные ранее пояснения.

Изучив материалы дела № 04/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства, выслушав пояснения представителя ответчика, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

05.07.2013 г. КУГИ КО принято решение № 10-2/2583 «О проведении аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу: г. Кемерово, б-р Строителей, д. 46-1, для проектирования и строительства 3-этажного здания кафе, магазина розничной торговли смешанными товарами с офисными помещениями и автостоянкой». В соответствии с указанным решением определено провести аукцион по продаже земельного участка, расположенного по адресу: г. Кемерово, б-р Строителей, 46-1, с кадастровым номером 42:24:0201011:103, площадью 2 327 кв.м., для проектирования и строительства 3-этажного здания кафе, магазина розничной торговли смешанными товарами с офисными помещениями и автостоянкой (далее – Земельный участок); установить начальный размер рыночной стоимости Земельного участка равным рыночной стоимости, определённой независимым оценщиком ООО «Хардвуд» в отчёте от 27.06.2013 г. № ОН/132-26-06-2013-11 в размере 4 500 000 рублей; установить задаток для участия в аукционе в размере 80 % от начальной цены, шаг аукциона в размере 5 % от начальной цены Земельного участка; установлено что победитель аукциона компенсирует ГП КО «АОПЗУ» расходы на выполнение в отношении Земельного участка работ по его формированию, оценке в размере 25 050 рублей, а также по организации и проведению аукциона; передать организатору торгов – ГП КО «АОПЗУ» документы, необходимые для организации и проведения аукциона; ГП КО «АОПЗУ» в 5-ти дневный срок со дня получения от КУГИ КО документов организовать и в установленный срок провести аукцион по продаже Земельного участка, в порядке, предусмотренном статьёй 38 Земельного кодекса РФ; отделу предоставления земельных участков в г. Кемерово юридическим лицам в срок не позднее 5-ти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах торгов заключить договор купли-продажи земельного участка.

Ранее (11.01.2012 г.) между КУГИ КО и ГП КО «АОПЗУ» был заключен договор № 01-01-А/12 на организацию и проведение аукционов по продаже права на заключение договоров купли-продажи и аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена в городе Кемерово (далее – Договор на проведение аукционов).

Согласно пункту 1.1. Договора на проведение аукционов по данному договору Организатор аукциона (ГП КО «АОПЗУ») обязуется организовывать и проводить аукционы открытые по форме подачи предложений по продаже права на заключение договоров купли-продажи и аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена в городе Кемерово.

Пунктом 4.1 указанного договора установлено, что расходы, связанные с организацией и проведением аукциона в соответствии с Положением о порядке проведения аукциона возмещаются Организатору аукциона (ГП КО «АОПЗУ») победителем аукциона.

Пунктом 1.6. Порядка распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории административного

центра Кемеровской области – города Кемерово, утверждённого Постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 16.12.2009 № 496 (далее – Порядок распоряжения земельными участками в г. Кемерово), установлено, что информационные сообщения, предусмотренные данным Порядком, размещаются в газете «Кузбасс».

На странице № 5 номера 122 (25815) от 13.07.2013 г. областной газеты «Кузбасс» опубликовано извещение о проведении открытого аукциона по продаже Земельного участка.

Согласно указанному извещению организатор аукциона – ГП КО «АОПЗУ»;

дата и время проведения аукциона 20.08.2013 г. в 11 часов 00 минут;

начальный размер стоимости – 4 500 000 рублей;

сумма задатка – 3 600 000 рублей, задаток должен поступить на счёт ГП КО «АОПЗУ» не позднее 15.08.2013 г.;

победителем аукциона признаётся участник, предложивший наиболее высокую цену за земельный участок. Протокол о результатах аукциона подписывается в двух экземплярах в день проведения аукциона и является документом, удостоверяющим право победителя на заключение договора купли-продажи земельного участка с КУГИ КО в течение 5 дней с даты подписания протокола и возмещения расходов ГП КО «АОПЗУ» на формирование участка в размере 25 050 рублей, на проведение и организацию аукциона в размере 45 000 рублей (НДС не предусмотрен).

Пунктом 2 статьи 38 Земельного кодекса РФ установлено, что в качестве организатора торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает собственник или действующая на основании договора с ним специализированная организация.

Согласно пункту 4 статьи 38 Земельного кодекса РФ порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной 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 (далее – Правила проведения торгов).

В силу подпункта б) пункта 2 Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 № 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.

Абзацем 3 пункта 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О

введении в действие Земельного кодекса РФ» установлено, что распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в поселениях, являющихся административными центрами (столицами) субъектов РФ, осуществляется органами местного самоуправления указанных поселений, если законами соответствующих субъектов РФ не установлено, что распоряжение такими земельными участками осуществляется исполнительными органами государственной власти субъектов РФ, а также если иное не предусмотрено законодательством РФ об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

Согласно статье 1 Закона Кемеровской области от 12.07.2006 № 108-ОЗ распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в административном центре Кемеровской области – городе Кемерово осуществляется специальным органом исполнительной власти Кемеровской области, осуществляющим отдельные полномочия в сфере земельных отношений.

В соответствии с пунктом 1 Распоряжения Администрации Кемеровской области от 26.07.2002 № 506-р специальным органом исполнительной власти Кемеровской области, осуществляющим отдельные полномочия в сфере земельных отношений, определён КУГИ КО.

Пунктом 1.7. Порядка распоряжения земельными участками в г. Кемерово, установлено, что в качестве организатора торгов по продаже земельных участков или права на заключение договора аренды земельного участка выступает специализированная организация, действующая на основании договора с КУГИ КО.

Пунктом 3.1.8. Порядка распоряжения земельными участками в г. Кемерово установлено, что расходы на формирование земельного участка и подготовку изготавливаемого в необходимых случаях отчета рыночной оценки земельного участка, рыночного размера арендной платы или права на заключение договора аренды земельного участка в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности подлежат возмещению победителем торгов или лицом, которому земельный участок был предоставлен по результатам размещения информационного сообщения о приёме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка для строительства, в размере, сроки и лицу, указанному в информационном сообщении о проведении торгов или информационном сообщении о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка для строительства.

Постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 10.04.2012 № 136 утверждён Перечень государственных услуг исполнительных органов государственной власти Кемеровской области. Согласно пунктам 6, 7 указанного перечня государственные услуги по предоставлению юридическим и физическим лицам земельных участков государственная собственность на которые не разграничена на территории г. Кемерово, оказывает КУГИ КО.

Распоряжением КУГИ КО от 14.05.2012 № 10-2/1762 (в редакции распоряжений от 21.02.2013 № 10-2/549-р и 02.09.2013 № 10-2/3375-р) утверждён Административный регламент комитета по управлению государственным имуществом Кемеровской области по предоставлению государственной услуги «Предоставление земельных

участков на территории г. Кемерово, государственная собственность на которые не разграничена, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям».

Распоряжением КУГИ КО от 14.05.2012 №3-2/1761-р (в редакции распоряжений от 21.02.2013 №3-2/548-р, от 02.09.2013 №3-2/3376-р) утверждён Административный регламент комитета по управлению государственным имуществом Кемеровской области по предоставлению государственной услуги «Предоставление земельных участков на территории г. Кемерово, государственная собственность на которые не разграничена, физическим лицам».

Пунктами 1.3.2 указанных регламентов ГП КО «АОПЗУ» определено как организация, также принимающая участие в оказании государственной услуги по предоставлению земельных участков на территории г. Кемерово, государственная собственность на которые не разграничена, юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, физическим лицам, в качестве источника получения документов, необходимых для предоставления услуги, или источника предоставления информации для проверки сведений, представляемых получателями государственной услуги.

В соответствии с разделом 3.2 Административного регламента КУГИ КО по предоставлению земельных участков на территории г. Кемерово, государственная собственность на которые не разграничена, физическим лицам, а также с разделом 3 Административного регламента КУГИ КО по предоставлению земельных участков на территории г. Кемерово, государственная собственность на которые не разграничена, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям торги, проводимые с целью предоставления земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории г. Кемерово являются одной из административных процедур государственной услуги по предоставлению данных земельных участков.

Согласно частям 1, 2 статьи 1 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» (далее – Закон о предоставлении государственных услуг) данный Федеральный закон регулирует отношения, возникающие в связи с предоставлением государственных и муниципальных услуг, соответственно, федеральными органами исполнительной власти, органами государственных внебюджетных фондов, исполнительными органами государственной власти субъектов РФ, а также местными администрациями и иными органами местного самоуправления, осуществляющими исполнительно-распорядительные полномочия.

Действие Закона о предоставлении государственных услуг распространяется также на деятельность организаций, участвующих в предоставлении предусмотренных частью 1 статьи 1 данного Закона государственных и муниципальных услуг.

В соответствии с частью 1 статьи 8 Закона о предоставлении государственных услуг государственные и муниципальные услуги предоставляются заявителям на бесплатной основе, за исключением случаев, предусмотренных частями 2 и 3 настоящей статьи.

Частью 3 статьи 8 Закона о предоставлении государственных услуг установлено, что в случаях, предусмотренных федеральными законами, принимаемыми в

соответствии с ними иными нормативными правовыми актами РФ, нормативными правовыми актами субъектов РФ, муниципальными правовыми актами, государственные и муниципальные услуги оказываются за счет средств заявителя впрямь до признания утратившими силу положений федеральных законов, принимаемых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов РФ, нормативных правовых актов субъектов РФ, муниципальных правовых актов, в соответствии с которыми государственные и муниципальные услуги оказываются за счет средств заявителя.

В силу части 7 статьи 29 Закона о предоставлении государственных услуг по истечении шести месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона не допускается взимание с заявителя платы за оказание государственных и муниципальных услуг, а также услуг, которые являются необходимыми и обязательными для предоставления государственных и муниципальных услуг и предоставляются организациями, указанными в части 2 статьи 1 настоящего Федерального закона, за исключением случаев, когда в соответствии с федеральными законами, принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами РФ, нормативными правовыми актами субъектов РФ, муниципальными правовыми актами государственные и муниципальные услуги, а также услуги, которые являются необходимыми и обязательными для предоставления государственных и муниципальных услуг, оказываются за счет средств заявителя.

Пунктом 1 части 1 статьи 7 Закона о предоставлении государственных услуг установлено, что органы, предоставляющие государственные услуги, и органы, предоставляющие муниципальные услуги, не вправе требовать от заявителя представления документов и информации или осуществления действий, представление или осуществление которых не предусмотрено нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, возникающие в связи с предоставлением государственных и муниципальных услуг.

В соответствии с пунктом 3.1.8. Порядка распоряжения земельными участками в г. Кемерово расходы на формирование земельного участка и подготовку изготавливаемого в необходимых случаях отчета рыночной оценки земельного участка, рыночного размера арендной платы или права на заключение договора аренды земельного участка в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности подлежат возмещению победителем торгов или лицом, которому земельный участок был предоставлен по результатам размещения информационного сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка для строительства, в размере, сроки и лицу, указанному в информационном сообщении о проведении торгов или информационном сообщении о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка для строительства.

Согласно вышеизложенному, нормативными правовыми актами регламентирована лишь компенсация расходов на формирование земельного участка и подготовку изготавливаемого в необходимых случаях отчета рыночной оценки земельного участка, рыночного размера арендной платы или права на заключение договора аренды земельного участка в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, подлежащая возмещению победителем торгов или лицом, которому земельный участок был предоставлен по результатам размещения

информационного сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка для строительства, в размере, сроки и лицу, указанному в информационном сообщении о проведении торгов или информационном сообщении о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка для строительства (пункт 3.1.8 Порядка распоряжения земельными участками в г. Кемерово).

Иные случаи, когда организатор торгов (специализированная организация по проведению торгов) может взимать плату с участников аукциона нормами Земельного кодекса РФ, регулируемыми проведение торгов для предоставления земельных участков государственная собственность на которые не разграничена, Правил проведения торгов, а также нормативных правовых актов Кемеровской области не установлены.

Учитывая, что общие правила проведения торгов, установленные Гражданским кодексом РФ, нормы Земельного кодекса РФ, регулирующие проведение торгов для предоставления земельных участков государственная собственность на которые не разграничена, Правила проведения торгов, а также нормативные правовые акты Кемеровской области не предусматривают возможности возложения затрат организатора торгов (КУГИ КО) по оплате услуг специализированной организации (ГП КО «АОПЗУ») на победителя торгов, включение КУГИ КО в решение от 05.07.2013 № 10-2/2583 нормы о компенсации победителем аукциона расходов ГП КО «АОПЗУ» по организации и проведению аукциона является необоснованным.

Согласно пункту 9 части 1 статьи 15 № 135-ФЗ органам государственной власти субъектов РФ иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности запрещаются установление и (или) взимание не предусмотренных законодательством РФ платежей при предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также услуг, которые являются необходимыми и обязательными для предоставления государственных или муниципальных услуг.

Включив в решение от 05.07.2013 № 10-2/2583 норму о компенсации победителем аукциона расходов ГП КО «АОПЗУ» по организации и проведению аукциона КУГИ КО нарушил требования пункта 9 части 1 статьи 15 ФЗ № 135-ФЗ. Указанные действия КУГИ КО привели, либо могли привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, поскольку привели либо могли привести к сокращению числа хозяйствующих субъектов, желающих приобрести Земельный участок в связи с введением не предусмотренной законом платы с победителя торгов, а также к росту цены товара (Земельного участка), не связанной с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке.

Комиссия Кемеровского УФАС России не может согласиться с доводами ответчика о том, что норма о компенсации победителем аукциона ГП КО «АОПЗУ» расходов по организации и проведению аукциона была включена в решение от 05.07.2013 № 10-2/2583 на основании пункта 3.1.8 Порядка распоряжения земельными участками в г. Кемерово, а также пункта 4.1 договора на организацию

и проведение аукционов по продаже права на заключение договора купли-продажи и аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена в городе Кемерово № 01-01-А/12 от 11.01.2012 г., заключенного между КУГИ КО и ГП КО «АОПЗУ», по следующим основаниям:

Пункт 4.1 указанного договора на организацию и проведение аукционов устанавливает возможность возмещения Организатору аукциона расходов, связанных с организацией и проведением аукциона, победителем аукциона только в соответствии с Порядком распоряжения земельными участками в г. Кемерово.

Пунктом 3.1.8 Порядка распоряжения земельными участками в г. Кемерово установлена возможность возмещения победителем торгов лишь расходов на формирование земельного участка и подготовку изготавливаемого в необходимых случаях отчета рыночной оценки земельного участка, рыночного размера арендной платы или права на заключение договора аренды земельного участка в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 ФЗ № 135-ФЗ, Комиссия Кемеровского УФАС России по рассмотрению дела № 04/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства

РЕШИЛА:

1. Признать Комитет по управлению государственным имуществом Кемеровской области нарушившим пункт 9 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Выдать Комитету по управлению государственным имуществом Кемеровской области предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Н.Е. Кухарская

Председатель Комиссии:

Ю.А. Полякова

Члены Комиссии:

К.П. Горовых

Д.С. Юканкин

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