



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА  
УПРАВЛЕНИЕ  
Федеральной антимонопольной службы  
по Орловской области**

ул. Салтыкова-Щедрина, 21, г. Орел, ГСП, 302000  
тел. (4862) 47-53-57, факс (4862) 45-44-20  
e-mail: to57@fas.gov.ru

02.07.2014 № 2745/03

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

*Заказное письмо с уведомлением о вручении*

Администрация Орловского района  
Орловской области

302040, г. Орел, ул. Полярная, 12

Управление муниципального имущества  
администрации Орловского района  
Орловской области

302040, г. Орел, ул. Полярная, 12

**РЕШЕНИЕ  
по делу № 292-14/03АЗ**

01.07.2014

г. Орёл

Резолютивная часть решения оглашена 23.06.2014.

В полном объеме решение изготовлено 01.06.2014.

Комиссия Орловского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии: Солдатенкова И.В., заместитель руководителя управления - начальник отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти; члены Комиссии: Бочков С.А., главный специалист - эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти; Ситко А.И., ведущий эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти; в присутствии доверенных представителей ответчиков по делу: администрации Орловского района Орловской области - Д.В. Серегина (далее - Администрация); Управления муниципального имущества администрации Орловского района Орловской области - Ж.В. Черняевой (далее - УМИ, Организатор торгов); рассмотрев дело № 292-14/03 АЗ, возбужденное в отношении Администрации и Управления по признакам нарушения части 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон «О защите конкуренции»).

**УСТАНОВИЛА:**

На основании обращения Прокуратуры Орловской области от 22.04.2014 (исх. № 7-25-2014) и приказа № 118 от 06.05.2014 о проведении внеплановой документарной проверки в отношении Администрации (302040, г. Орёл, ул. Полярная, д. 12) была проведена проверка; по результатам проверки 08.05.2014 составлен акт № 041-14/03 АЗ ВнПД (далее - Акт).

03.06.2014 в связи с установленными в Акте признаками нарушения антимонопольного законодательства на основании приказа Управления № 130 от 03.05.2014 в отношении Администрации и Организатора торгов по признакам

557823



нарушения части 2 статьи 17 Закона «О защите конкуренции» было возбуждено дело № 292-14/03 АЗ (далее - дело).

Определением о назначении дела к рассмотрению была запрошена информация, необходимая для рассмотрения дела по существу.

Рассмотрение дела было назначено на 23.06.2014.

Во исполнение определения Администрацией и УМИ была представлена информация от 17.06.2014 № 1-1950.

Комиссия, заслушав пояснения представителей ответчиков по делу, изучив материалы и документы, имеющиеся в деле, пришла к следующим выводам:

1. Согласно подпункту 7 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (платность использования земли).

Статьями 22, 28 ЗК РФ определены общие правила заключения договоров аренды земельных участков, в том числе находящихся в муниципальной собственности.

Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности регламентирован статьей 30 ЗК РФ.

Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности определены статьей 30.1 ЗК РФ.

Частью 5 статьи 38 ЗК РФ предусмотрено: «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 настоящего Кодекса».

Статьей 38.1 ЗК РФ установлен 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 (далее - аукцион).

Пунктом 12 статьи 38.1 ЗК РФ предусмотрен исчерпывающий перечень документов, которые представляют заявители для участия в аукционе: 1) заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка; 2) копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц); 3) документы, подтверждающие внесение задатка.

В пункте 13 статьи 38.1 ЗК РФ определено, что организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, кроме указанных в пункте 12 настоящей статьи документов; организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения, подтверждающие факт внесения сведений о заявителе в единый государственный реестр юридических лиц (для юридических лиц) или единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей), в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств.

В соответствии с пунктом 17 статьи 38.1 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям: 1) непредставление определенных пунктом 12 настоящей статьи необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений; 2) непоступление задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия в

аукционе; 3) подача заявки на участие в аукционе по продаже земельного участка лицом, которое в соответствии с федеральными законами не имеет права приобретать в собственность земельные участки; 4) отсутствие сведений о заявителе в едином государственном реестре юридических лиц (для юридических лиц) или едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей).

В пункте 18 статьи 38.1 ЗК РФ установлено, что отказ в допуске к участию в торгах по иным основаниям, кроме указанных в пункте 17 настоящей статьи оснований, не допускается.

*Следовательно аукцион должен проводиться в соответствии со статьей 38.1 ЗК РФ.*

2. В силу статьи 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично муниципальным образованиям, в том числе: при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду.

04.03.2014 для Управления ООО «Бюро оценки и права» был изготовлен Отчет об определении рыночной стоимости и определении ставки годового размера арендной платы недвижимого имущества (Земельного участка), по состоянию на 03 марта 2014 (сопроводительное письмо № 161 от 04.03.2014) (далее – Отчёт), согласно которому рыночная стоимость Земельного участка – 5 570 000 рублей; размер арендной платы за 1 кв.м. в год – 1,17 рублей; размер арендной платы за весь объект в год – 158 786,55 рублей.

3. Организация и проведение Торгов осуществляется в следующем порядке.

20.03.2014 Администрацией было издано постановление № 966 «О проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства» (далее – Постановление № 966), которым определено, что аукцион будет проводиться не только в соответствии со статьей 38.1 ЗК РФ, но и постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 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), что противоречит требованиям пункта 5 статьи 38 ЗК РФ, которым установлено, что торги для жилищного строительства определяются статьей 38.1 ЗК РФ.

Кроме того, в Постановлении № 966 установлена начальная цена в виде годовой арендной платы за Участок – 148 786,55 рублей (без НДС), что не соответствует размеру арендной платы за Участок в год, определенной Отчётом (158 786,55 рублей).

05.05.2014 в день оформления протокола подведения итогов по торгам № 020414/0258055/01 Администрацией было принято постановление № 1543 о внесении изменений в Постановление № 966, а именно: «...слова «Установить начальную цену в виде годовой арендной платы в размере - 148 786,55 руб. (без НДС); сумму задатка – 29 757,20 руб.; шаг аукциона – 7 439,30 руб.» заменить словами «Установить начальную цену в виде годовой арендной платы в размере - 158 786,55 руб. (без НДС); сумму задатка – 31 757,30 руб.; шаг аукциона – 7 939,30 руб.».

**3.1. Торги № 020414/0258055/01 (Аукцион-1, Торги-1)**

Извещение о проведении Аукциона-1 (далее – Извещение-1) было опубликовано 02.04.2014 в газете «Наша жизнь» № 24 (8784) и размещено на официальном сайте торгов в сети Интернет «<http://torgi.gov.ru>» (далее - сайт), также 02.04.2014 на сайте была размещена документация об Аукционе-1, утвержденная Организатором торгов на основании Постановления № 966 (далее – ДА-1). В ДА-1 указана дата проведения Аукциона-1 – 05.05.2014.

**3.1.1.** В Извещении-1 и ДА-1 установлена начальная цена в виде годовой арендной платы за Участок (148 786,55 рублей), не соответствующая размеру арендной платы за Участок в год, определенной Отчётом (158 786,55 рублей). Кроме того в пункте 1.1 ДА-1 так же, как и в Постановлении № 966, имеется ссылка на Постановление № 808, что противоречит пункту 5 статьи 38 ЗК РФ.

Извещением-1 и ДА-1 установлен перечень документов, представляемых заявителем для участия в аукционе.

Так, согласно Извещению-1 «для участия в аукционе необходимо предъявить документы: заявку на участие в аукционе с указанием реквизитов счета для возврата задатка (заполняется в Управлении по форме); паспорт (для физических лиц) или иной документ, удостоверяющий личность; платежный документ, подтверждающий внесение задатка. Индивидуальные предприниматели дополнительно представляют выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей. Юридические лица дополнительно представляют нотариально заверенные копии учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации».

А согласно пункту 6.3 ДА-1 заявитель к заявке на участие в аукционе прилагает:

«- полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки (для юридических лиц), полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенную копию такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), копии документов, удостоверяющих личность (для иных физических лиц), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц);

- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель). В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в аукционе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в аукционе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

- копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц);

- решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой;

- заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных

правонарушениях».

Установленный Извещением-1 и ДА-1 перечень документов, представляемых заявителем для участия в аукционе, не соответствует пунктам 12, 13 статьи 38.1 ЗК РФ, при этом Администрацией и Организатором торгов установлено требование представления дополнительных (не предусмотренных ЗК РФ) документов, что в свою очередь нарушает требования пункта 13 статьи 38.1 ЗК РФ.

Из Извещения-1 следует, что к участию в аукционе допускаются претенденты, своевременно подавшие заявки, представившие надлежащим образом оформленные документы и обеспечившие своевременное поступление задатка,

Из пункта 2.2 ДА-1 следует, что заявитель не допускается аукционной комиссией к участию в Аукционе в случаях:

«1) непредставления документов, определенных пунктом 6.3 Документации об аукционе, либо наличия в таких документах недостоверных сведений;

2) несоответствия заявителя требованиям, установленным законодательством Российской Федерации к таким участникам;

3) несоответствия заявки на участие в аукционе требованиям документации об аукционе;

4) наличия решения о ликвидации заявителя - юридического лица или наличие решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

5) наличие решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в аукционе; ...

7) подача заявки на участие в аукционе по продаже земельного участка лицом, которое в соответствии с федеральными законами не имеет права приобретать земельные участки; ...».

Перечисленное не соответствует пунктам 17, 18 статьи 38.1 ЗК РФ и приводит к необоснованному отказу (допуску) заявителей к Торгам-1, проводимым Администрацией (Организатором торгов).

**3.1.2.** В срок окончания подачи заявок на участие в аукционе (далее - заявка) 05.05.2014 Организатору торгов поступило 4 заявки: 18.04.2014 от ООО «ЗИК», 23.04.2014 от ООО «Лега», 25.04.2014 от Тубольцева О.А., 28.04.2014 от Яковлева А.В.

Из протокола комиссии по проведению торгов и признанию претендентов участниками торгов от 05.05.2014 следует, что «претендентов, которым было отказано в допуске к участию в аукционе, нет». При этом, председатель упомянутой комиссии сообщила о технической ошибке в ДА-1 и предложила внести соответствующие изменения в эту документацию и перенести дату проведения Аукциона; комиссия приняла решение: «Внести изменения в документацию по проведению аукциона и перенести дату проведения аукциона».

### **3.2. Торги № 070514/0258055/01 (Аукцион-2, Торги-2)**

После внесения 05.05.2014 изменений в Постановление № 966 постановлением № 1543 торги по сдаче в аренду Земельного участка были объявлены повторно.

07.05.2014 в газете «Наша жизнь» № 33(8793) опубликовано и 08.05.2014 размещено на сайте извещение о проведении торгов № 070514/0258055/01 (далее – Извещение-2), новая документация об Аукционе-2 (далее – ДА-2). Дата проведения Аукциона-2 – 09.06.2014; начальная цена – 158 786,55 рублей (без НДС).

В Извещении-2 аналогично Извещению-1 установлены требования к предъявлению документов, не соответствующие пунктам 12, 13 статьи 31.8 ЗК РФ; в пункте 1.1 ДА-2 указана ссылка на постановление Правительства Российской Федерации № 808, что не соответствует пункту 5 статьи 38 ЗК РФ (см. пункт 3.1.1 настоящего решения).

Из пункта 2.2 ДА-2 следует, что заявитель не допускается аукционной

комиссией к участию в Аукционе-2 в случаях, указанным в пункте 2.2 ДА-1, что также не соответствует пунктам 17, 18 статьи 38.1 ЗК РФ и может привести к необоснованному отказу (допуску) заявителей к Торгам (см. пункт 3.1.1 настоящего решения).

*Следовательно, Извещение-2 и ДА-2 не соответствуют требованиям пункта 5 статьи 38, пунктов 12, 13, 17 и 18 статьи 38.1 ЗК РФ.*

4. Частью 2 статьи 17 Закона «О защите конкуренции» установлено, что при проведении торгов, если организаторами торгов являются органы местного самоуправления запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах.

Статьей 38.1 ЗК РФ предусмотрен исчерпывающий перечень документов, представляемых в составе заявок на участие в торгах и оснований отказа допуска к участию в торгах, тогда как в Извещении-1 и Извещении-2, а также ДА-1 и ДА-2 содержатся требования, противоречащие указанному федеральному закону (см. пункты 3.1.1, 3.2 настоящего Решения).

*Таким образом, администрация Орловского района и управление муниципального имущества администрации Орловского района своими действиями, выразившимися в установлении положений документации о торгах, не предусмотренных федеральным законодательством, которые приводят или могут привести к ограничению доступа к участию в торгах по продаже права на заключение договора аренды на срок 10 лет земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым № 57:10:0040101:5218 общей площадью 135 715 кв.м., расположенного по адресу: Орловская область, Орловский район, Платоновское сельское поселение, д.Хардиково, ул.Высокая, нарушили требования части 2 статьи 17 Закона «О защите конкуренции».*

5. Администрация 17.06.2014 (исх. № 1-1950) представила постановление от 12.05.2014 № 1601 «Об отказе от проведения аукциона по продаже права аренды земельного участка», согласно которому принято решение: *«отказаться от проведения торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым № 57:10:0040101:5218 общей площадью 135 715 кв.м для жилищного строительства., расположенного по адресу: Орловская область, Орловский район, Платоновское сельское поселение, д.Хардиково»* (далее – Постановление № 1601).

В Извещении-2 сведения об отказе от проведения Аукциона-2 внесены 14.05.2014 в 12:09.

Таким образом, допущенные нарушения антимонопольного законодательства Администрацией и УМИ устранены добровольно.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 48 Закона «О защите конкуренции» Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае добровольного устранения нарушения антимонопольного законодательства и его последствий лицом, совершившим такое нарушение.

На момент рассмотрения дела в связи с принятием Постановления № 1601 и внесения изменений в Извещение-2 Администрация и УМИ отказались от проведения торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, тем самым нарушения части 2 статьи 17 Закона «О защите конкуренции» ими устранены в добровольном порядке до вынесения решения по настоящему делу.

Руководствуясь статьёй 23, частями 1 – 3 статьи 41, пунктом 1 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Закона «О защите конкуренции», Комиссия

## РЕШИЛА:

1. Факт нарушения части 2 статьи 17 Закона «О защите конкуренции» в действиях администрации Орловского района Орловской области и управления муниципального имущества администрации Орловского района Орловской области признать.

2. Прекратить рассмотрение дела № 292-14/03 АЗ в связи с добровольным устранением администрацией Орловского района Орловской области и управлением муниципального имущества администрации Орловского района Орловской области нарушения антимонопольного законодательства и его последствий.

Председатель Комиссии

И.В. Солдатенкова

Члены Комиссии

С.А. Бочков

А.И.Ситко

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