

РЕШЕНИЕ

по делу № 14-01-15-03/529

о нарушении антимонопольного законодательства

Резолютивная часть решения оглашена 17 ноября 2014 года г.
Волгоград

В полном объеме решение изготовлено 01 декабря 2014 года

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

Председатель Комиссии: **Бурба В.В.** – заместитель
руководителя управления – начальник отдела контроля
органов власти;

Члены Комиссии: **Ячменева О.И.** – заместитель
начальника отдела контроля органов власти;

Тибилова Э.А. – государственный инспектор отдела
контроля органов власти,

рассмотрев дело **№14-01-15-03/529** по признакам нарушения Администрацией городского округа город Михайловка (адрес: 403342, Волгоградская область, Михайловский район, г. Михайловка, ул. Обороны, 42 а) пункта 9 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту - Закон о защите конкуренции),

лица, участвующие в деле, не явились, извещены,

УСТАНОВИЛА:

07 июля 2014 года в Управление Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области (далее – УФАС по Волгоградской области) поступили материалы, направленные Михайловской межрайонной прокуратурой, по вопросу проведения проверки действий Администрации городского округа город Михайловка при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков из категории земель населенных пунктов, предназначенных для индивидуального жилищного строительства на предмет соответствия требованиям статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

По результатам рассмотрения материалов Михайловской межрайонной прокуратуры УФАС по Волгоградской области на основании приказа №297 от 24.09.2014 возбуждено дело № 14-01-15-03/529 по п.9 ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции.

К участию в рассмотрении дела привлечены: в качестве ответчика Администрация городского округа город Михайловка.

Из материалов, направленных Михайловской межрайонной прокуратурой, установлено следующее.

Администрацией городского округа город Михайловка 24.03.2014 проведен открытый аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельных участков из категории земель населенных пунктов, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (далее – открытый аукцион).

Открытый аукцион проведен на основании Решения Михайловской районной Думы Волгоградской области от 05.09.2006 №32 «О порядке предоставления земельных участков для строительства объектов различного целевого назначения и под временные объекты на территории Михайловского муниципального района Волгоградской области», которым утверждено Положение о порядке предоставления земельных участков для строительства объектов различного целевого назначения и под временные объекты на территории Михайловского муниципального района Волгоградской области (далее – Положение о порядке предоставления земельных участков).

Согласно п.7 главы 5 Положения о порядке предоставления земельных участков, одним из этапов предоставления земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта является формирование земельного участка для проведения торгов, которое осуществляется уполномоченным отделом администрации с последующей компенсацией затрат победителем торгов.

Согласно п.4.2 проекта договора аренды земельного участка, входящего в состав документации об аукционе, арендатор обязан в течение десяти дней с момента подписания настоящего договора возместить на безвозмездной основе организатору торгов по продаже права аренды участка затраты, связанные с его формированием, а именно: за выполнение межевого плана, а также за проведение оценки рыночной стоимости права аренды участка.

Договором аренды земельного участка №92/1 от 07.03.2014, заключенного между Администрацией городского округа город Михайловка и Митиным Н.А. по результатам проведенного открытого аукциона, установлено условие, согласно которому победитель обязан возместить затраты за публикацию объявления в средствах массовой информации.

Представитель Администрации городского округа город Михайловка пояснила, что в связи с тем, что на основании Волгоградской области от 28.06.2012 №65-ОД «Об объединении сельских поселений, входящих в состав Михайловского муниципального района Волгоградской области, с городским округом город Михайловка Волгоградской области, внесении изменений в Закон Волгоградской области от 25 марта 2005 г. №1033-ОД "Об установлении границ и наделении статусом города Михайловки Волгоградской области" и признании утратившими силу отдельных законодательных актов Волгоградской области", муниципальное образование - Михайловский муниципальный район прекратил свое существование. Также, орган местного самоуправления - Михайловская районная Дума Волгоградской области, принявший спорный нормативный акт, ликвидирован

24.07.2013г. (исключен из единого государственного реестра юридических лиц). Следовательно, Решение Михайловской районной Думы Волгоградской области от 05.09.2006 №32 «О порядке предоставления земельных участков для строительства объектов различного целевого назначения и под временные объекты на территории Михайловского муниципального района Волгоградской области», на территории городского округа город Михайловка не применяется.

Представитель Администрации считает, что условия договора по возмещению победителями затрата по формированию земельного участка, по выполнению межевого плана, по проведению оценки рыночной стоимости права аренды земельного участка и по публикации объявления в средствах массовой информации, не нарушают требования законодательства. Предоставление земельных участков осуществляется бесплатно, с заявителей плата не взимается.

По мнению представителя Администрации, спорными пунктами фактически устанавливается возмещение понесенных предусмотренных договором расходов администрацией городского округа на формирование земельного участка, соответственно, возмещение арендатором указанных расходов администрации не приводит к ограничению, устранению конкуренции.

Исследовав имеющиеся в деле материалы, доводы и возражения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Администрацией городского округа город Михайловка 24.03.2014 проведен открытый аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельных участков из категории земель населенных пунктов, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (далее – открытый аукцион). В состав открытого аукциона входит 12 лотов. По результатам проведенного открытого аукциона с победителями заключены договора аренды земельных участков.

Предметом проводимого открытого аукциона выступает право заключения договора аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

Статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что приобретение земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка осуществляется на торгах (конкурсах, аукционах).

Порядок проведения аукциона по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства установлен статьей 38.1 Земельного кодекса РФ.

Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9, 10, 11 ЗК РФ. (ст.29 ЗК РФ).

В силу части 2 статьи 38 ЗК РФ в качестве продавца права на заключение договора

аренды земельного участка выступает орган местного самоуправления.

Порядок и процедура предоставления земельных участков для строительства объектов различного целевого назначения на территории Михайловского муниципального района Волгоградской области регламентированы Положением о порядке предоставления земельных участков для строительства объектов различного целевого назначения и под временные объекты на территории Михайловского муниципального района Волгоградской области, утвержденным Решением Михайловской районной Думы Волгоградской области от 05.09.2006 №32 «О порядке предоставления земельных участков для строительства объектов различного целевого назначения и под временные объекты на территории Михайловского муниципального района Волгоградской области» (далее – Положение о порядке предоставления земельных участков).

Во исполнение указанных правовых норм Администрацией городского округа город Михайловка издано Постановление №334 от 10.02.2014 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства», согласно которому Администрацией принято решение о проведении открытого аукциона. Продавцом земельных участков и организатором открытого аукциона выступает Администрация городского округа город Михайловка.

В соответствии с п.7 главы 5 Положения о порядке предоставления земельных участков формирование земельного участка для проведения торгов осуществляется уполномоченным отделом администрации с последующей компенсацией затрат победителем торгов.

Процедура предоставления земельных участков для строительства без предварительного согласования места размещения объекта регламентирована ч. 4 ст. 30 ЗК РФ. Данной статьей установлено, что предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется после проведения работ по его формированию, которые включают в себя следующие мероприятия: выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24 июля 2007 года №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - 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).

Договором на аренду земельного участка №92/1 от 07.03.2014 предусмотрено

условие, согласно которому победитель обязан возместить затраты за публикацию объявления в средствах массовой информации. При этом данное условие ни в Положении о порядке предоставления земельных участков, ни в аукционной документации не установлено. Победитель открытого аукциона фактически заключает договор, условия которого не регламентированы аукционной документацией и нормативными актами.

В соответствии с ч.9 ст.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.

Таким образом, исходя из указанного, предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию, а как следует из статьи 29 ЗК РФ, функции по предоставлению гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, отнесены к полномочиям органов местного самоуправления. Поэтому, действия по проведению работ по формированию земельного участка, в частности выполнение межевого плана, проведение оценки рыночной стоимости права на заключение договора аренды земельного участка и публикация сообщения о проведении торгов осуществляются в силу Закона органом местного самоуправления, организующего и проводящего открытый аукцион и предшествуют его продаже (аренде) путем проведения публичных торгов.

2. Из Постановления Администрации городского округа город Михайловка №412 от 12.02.2013 «Об утверждении перечня муниципальных услуг администрации городского округа город Михайловка, подлежащих включению в реестр муниципальных услуг городского округа город Михайловка» следует, что предоставление в аренду земельных участков из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена и находящихся в муниципальной собственности, юридическим лицам и гражданам на территории городского округа город Михайловка Волгоградской области входит в перечень муниципальных услуг, оказываемых администрацией городского округа город Михайловка.

Следовательно, предоставляя право на заключение договора аренды на земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, для индивидуального жилищного строительства, орган местного самоуправления предоставляет заявителям муниципальную услугу.

Согласно пункту 1 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2010 N 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» (далее – Закон №210-ФЗ) государственные и муниципальные услуги предоставляются заявителям на бесплатной основе, за исключением случаев, предусмотренных частями 2 и 3 данной статьи. В случаях, предусмотренных федеральными законами, принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, государственные и муниципальные услуги оказываются за счет средств заявителя впредь до признания утратившими силу положений федеральных законов, принимаемых в

соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, муниципальных правовых актов, в соответствии с которыми государственные и муниципальные услуги оказываются за счет средств заявителя.

Плата за предоставление земельных участков в аренду для индивидуального жилищного строительства, находящихся в муниципальной собственности, органом местного самоуправления законодательно не установлена, следовательно данная услуга предполагает бесплатный характер ее предоставления. Ни Налоговый кодекс РФ, ни Земельный Кодекс РФ не предусматривают взимание с заявителей каких-либо платежей в ходе их участия в аукционе, в частности за выполнение межевого плана, проведения оценки рыночной стоимости права аренды участка и публикации информационного сообщения в печатном издании.

В соответствии с п.9 ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещается установление и (или) взимание не предусмотренных законодательством Российской Федерации платежей при предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также услуг, которые являются необходимыми и обязательными для предоставления государственных или муниципальных услуг.

Таким образом, действия Администрации городского округа город Михайловка, выразившиеся в принятии Решения Михайловской районной Думы Волгоградской области от 05.09.2006 №32 «О порядке предоставления земельных участков для строительства объектов различного целевого назначения и под временные объекты на территории Михайловского муниципального района Волгоградской области», пункт 7 которого устанавливает не предусмотренные законодательством Российской Федерации платежи и взимание этих платежей при оказании муниципальной услуги, а также действия по установлению и взиманию не предусмотренных законодательством Российской Федерации платежей при проведении открытого аукциона нарушают п.9 ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

На заседание Комиссии Администрацией городского округа город Михайловка представлена копия Решения Михайловской городской Думы от 11.11.2014 №915 «О признании утратившим силу решения Михайловской районной Думы от 05.09.2006 №32 «О порядке предоставления земельных участков для строительства объектов различного целевого назначения и под временные объекты на территории Михайловского муниципального района Волгоградской области», которым акт, содержащий несоответствующее требованиям антимонопольного законодательства положение, отменен. В связи с чем, Комиссия не имеет основания для выдачи предписания Администрации городского округа город Михайловка.

В связи с тем, что по результатам проведенного Администрацией городского округа город Михайловка открытого аукциона, с победителями заключены договора аренды земельных участков, у Комиссии также отсутствуют основания для выдачи предписания.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, частью 1 статьи 49, частью 1 статьи 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения Администрацией городского округа город Михайловка п.9 ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося принятии Решения Михайловской районной Думы Волгоградской области от 05.09.2006 №32 «О порядке предоставления земельных участков для строительства объектов различного целевого назначения и под временные объекты на территории Михайловского муниципального района Волгоградской области», пункт 7 которого устанавливает не предусмотренные законодательством Российской Федерации платежи и взимание этих платежей при оказании муниципальной услуги, а также действия по установлению и взиманию не предусмотренных законодательством Российской Федерации платежей при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков из категории земель населенных пунктов, предназначенных для индивидуального жилищного строительства.

2. Предписание не выдавать.