

Решение № 05/25-12

01.11.2012

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее - Омское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

В.А. Кабаненко - заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

Г.В. Лаптевой - начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

Ю.В. Стоговой - главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

А.В. Ланбиной - специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

при участии от ответчика по делу - Администрации Марьяновского муниципального района Омской области (далее - Администрация)

<...>Администрации (доверенность от 17.10.2012, удостоверение № 97 выдано 05.05.2010);

при участии от заинтересованного лица - Жилищно-строительного кооператива «Виктория» (далее - ЖСК «Виктория»)

<...> ЖСК «Виктория» (выписка из протокола № 1 общего собрания участников ЖСК «Виктория» от 18.07.2012, личность удостоверена паспортом),

<...> (доверенность от 18.10.2012 № 2, личность удостоверена паспортом);

в присутствии <...>- заместителя председателя ЖСК «Виктория» (без документов, удостоверяющих личность и полномочия);

в отсутствие заинтересованного лица - Открытого акционерного общества «Российские железные дороги» (далее - ОАО «РЖД») в лице филиала Закрытого акционерного общества «Желдорипотека» (далее - ЗАО «Желдорипотека»), - от которого 18.10.2012 поступило (вх. Омского УФАС России № 11832э) письменное ходатайство от 17.10.2012 № 1180 о рассмотрении дела № 05/25-12 о нарушении антимонопольного законодательства (далее - дело № 05/25-12) без представителя ЗАО «Желдорипотека»;

в отсутствие заинтересованного лица - Закрытого акционерного общества «База снабжения «Сибирская» (далее - ЗАО «База снабжения «Сибирская»), - которое

надлежащим образом извещено о месте и времени рассмотрения дела № 05/25-12 и от которого не поступило ходатайств об отложении рассмотрения дела 05/25-12,

рассмотрев дело № 05/25-12 по признакам нарушения Администрацией (646040, Омская область, п.г.т. Марьяновка, ул. Победы, д. 2) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

1. На основании приказа Омского УФАС России от 04.06.2012 № 110 инспекцией Омского УФАС России проведена плановая выездная проверка (далее - проверка) в отношении Администрации.

В ходе проверки в действиях Администрации по предоставлению ОАО «РЖД», ЖСК «Виктория» в 2011 году в аренду земельных участков для строительства многоквартирных жилых домов на территории Марьяновского муниципального района Омской области без проведения торгов, по предоставлению ЗАО «База снабжения «Сибирская» в 2011 году в аренду земельного участка, расположенного по адресу: Омская область, Марьяновский район, р.п. Марьяновка, перекресток дорог Магистральная-Северная, под установку рекламной конструкции без проведения торгов Омским УФАС России выявлены признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Результаты проверки, отраженные в акте проверки № 110 от 10.08.2012, явились основанием для возбуждения дела № 05/25-12 в отношении Администрации (приказ Омского УФАС России от 25.09.2012 № 195 «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства»).

2. На заседании Комиссии 18.10.2012 представитель Администрации возражал против наличия в действиях Администрации по предоставлению хозяйствующим субъектам в 2011 году в аренду земельных участков для строительства многоквартирных жилых домов и под установку рекламной конструкции на территории Марьяновского муниципального района Омской области без проведения торгов нарушений антимонопольного законодательства. Сославшись на нормы Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», а также на Письмо Минэкономразвития РФ от 15.02.2010 № Д23-490 «По вопросу разъяснения норм земельного законодательства» указал, что в вышеупомянутых действиях Администрации отсутствуют признаки нарушения части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, просил Комиссию прекратить производство по делу № 05/25-12.

Письменные возражения представителя Администрации <...> приобщены

Комиссией к материалам дела № 05/25-12.

3. Определением председателя Комиссии от 01.10.2012 к участию в деле № 05/25-12 в качестве заинтересованного лица привлечен ЖСК «Виктория» (644015, г. Омск, ул. Ключевая, д. 37).

Представители ЖСК «Виктория» на заседании Комиссии 18.10.2012 поддержали позицию Администрации в части отсутствия в её действиях по предоставлению ЖСК «Виктория» в 2011 году в аренду земельного участка с кадастровым номером 55:12:100123:101 для строительства блока обслуживания и 24-х квартир жилого дома на территории Марьяновского муниципального района Омской области без проведения торгов признаков нарушения Закона о защите конкуренции. Дополнительно пояснили, что в настоящее время на земельном участке с кадастровым номером 55:12:100123:101 по адресу: Омская область, Марьяновский район, р.п. Марьяновка, ул. Омская, д. 85, ЖСК «Виктория» выполнены следующие виды работ: произведена засыпка грунтом строительной площадки и вбиты пробные сваи, - в связи с чем ЖСК «Виктория» понесены затраты в сумме около 400 000 рублей. В подтверждение ЖСК «Виктория» представлена копия справки о стоимости выполненных работ и затрат за период с 01.08.2012 по 31.08.2012 (вх. Омского УФАС России от 18.10.2012 № 11868).

4. Определением председателя Комиссии от 01.10.2012 к участию в деле № 05/25-12 в качестве заинтересованного лица привлечено ОАО «РЖД» (107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2) в лице филиала ЗАО «Желдорипотека» (630007, г. Новосибирск, ул. Октябрьская, д. 34).

18.10.2012 в Омское УФАС России от ЗАО «Желдорипотека» поступило (вх. № 11832э) письменное ходатайство от 17.10.2012 № 1180 о рассмотрении дела № 05/25-12 в отсутствие представителя ЗАО «Желдорипотека».

Каких-либо письменных пояснений относительно обстоятельств дела № 05/25-12 от ЗАО «Желдорипотека» в Омское УФАС России не поступило.

5. Определением председателя Комиссии от 01.10.2012 к участию в деле № 05/25-12 в качестве заинтересованного лица привлечено ЗАО «База снабжения «Сибирская» (юридический адрес: 646480, Омская область, с. Седельниково, ул. Северная, д. 13; адрес фактического места нахождения: 644016, г. Омск, ул. Семиреченская, д. 93).

ЗАО «База снабжения «Сибирская», надлежащим образом извещенное о дате, времени и месте рассмотрения дела № 05/25-12, явку своих представителей на заседание Комиссии 18.10.2012 не обеспечило, письменных ходатайств об отложении рассмотрения дела № 05/25-12 не заявило, письменных пояснений относительно обстоятельств дела № 05/25-12 не представило.

6. Рассмотрев имеющиеся в деле № 05/25-12 материалы, заслушав представителей Администрации и ЖСК «Виктория» на заседании Комиссии

18.10.2012, Комиссия сделала следующие выводы.

6.1. Как установлено, постановлением Главы Марьяновского муниципального района Омской области от 19.07.2011 № 417 ОАО «РЖД» предоставлен в аренду сроком на 11 месяцев земельный участок из категории земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:12:070101:586 общей площадью 2000,0 м² для строительства двухквартирного жилого дома по адресу: Омская область, Марьяновский район, с. Пикетное, ул. Чапаева, д. 12 А (далее - земельный участок 55:12:070101:586).

19.07.2011 между Администрацией и ОАО «РЖД» в лице агента - ЗАО «Желдорипотека» - заключен договор аренды земельного участка 55:12:070101:586 № 34, пописан акт приема-передачи земельного участка 55:12:070101:586.

05.06.2012 филиал ОАО «РЖД» Западно-Сибирская железная дорога обратился в Администрацию (исх. № 153) с просьбой расторгнуть договор аренды земельного участка 55:12:070101:586 № 34 под строительство двухквартирного жилого дома по адресу: Омская область, Марьяновский район, с. Пикетное, ул. Чапаева, д. 12 А, в связи с его вводом в эксплуатацию и регистрацией права собственности на жилые помещения (квартиры) в данном доме.

Документов, подтверждающих то, что право на заключение договора аренды земельного участка 55:12:070101:586 № 34, предназначенного для строительства двухквартирного жилого дома, получено ОАО «РЖД» через процедуру проведения соответствующих торгов, Администрацией не представлено.

Также постановлением Главы Марьяновского муниципального района Омской области от 10.10.2011 № 612 ЖСК «Виктория» предоставлен в аренду сроком на 3 года (с 10.10.2011 по 09.10.2014) земельный участок из категории земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:12:100123:101 общей площадью 4093,0 м² для строительства блока обслуживания и 24-х квартир жилого дома по адресу: Омская область, Марьяновский район, р.п. Марьяновка, ул. Омская, д. 85 (далее - земельный участок 55:12:100123:101).

15.12.2011 между Администрацией и ЖСК «Виктория» заключен договор аренды земельного участка 55:12:100123:101 № 58, пописан акт приема-передачи земельного участка 55:12:100123:101.

Одновременно в материалах проверки Омского УФАС России имеется письмо Администрации от 14.04.2011 № 828 в адрес <...>, в котором Администрация предлагает указанному гражданину участвовать в конкурсе по выделению земельного участка под строительство блока обслуживания и 24-х квартир жилого дома и сообщает, что информация о месте и времени проведения конкурса будет опубликована в районной газете «Авангард».

В то же время объявление о наличии предполагаемых в аренду земельных участков (в том числе земельного участка общей площадью 4093,0 м² для строительства блока обслуживания и 24-х квартир жилого дома по адресу: Омская область, Марьяновский район, р.п. Марьяновка, ул. Омская, д. 85), опубликованное в газете «Авангард» от 26.08.2011 № 35 (9963), не содержит

предусмотренных ЗК РФ, Правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808 (далее - Правила № 808), сведений о торгах.

Более того из материалов проверки следует, что земельный участок 55:12:100123:101 предоставлен ЖСК «Виктория» в аренду под строительство блока обслуживания и 24-х квартирного жилого дома в р.п. Марьяновка с предварительным согласованием места размещения объекта (акт от 28.03.2011 № 19 о предварительном согласовании места размещения объекта), не предполагающим принятие органом местного самоуправления решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) с целью предоставления земельных участков для строительства и о публикации сообщения о проведении таких торгов (пункт 5 статьи 30 ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 30.1 ЗК РФ, введенной Федеральным законом от 29.12.2004 № 191-ФЗ и устанавливающей особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки для жилищного строительства из указанных земель предоставляются в собственность или в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

Согласно пункту 2 статьи 30.1 ЗК РФ продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных подпунктом 5 пункта 1 статьи 24, пунктом 2.1 статьи 30 и пунктом 27 статьи 38.1 ЗК РФ. Порядок проведения таких аукционов определен в статье 38.1 ЗК РФ, Правилах № 808.

Как установлено Омским УФАС России в ходе проверки, в 2011 году предоставление без проведения аукциона земельных участков из категории земель населенных пунктов хозяйствующим субъектам для жилищного строительства Администрацией не производилось, за исключением земельных участков, выделенных ОАО «РЖД» и ЖСК «Виктория».

Данное обстоятельство позволяет Комиссии сделать вывод о наличии у ОАО «РЖД» и ЖСК «Виктория» преимуществ по отношению к другим хозяйствующим субъектам, работающим на рынке жилищного строительства в Омской области, выразившихся в предоставлении Администрацией из категории земель населенных пунктов земельных участков с кадастровыми номерами 55:12:070101:586 и 55:12:100123:101 соответственно для строительства многоквартирных жилых домов без взимания платы за право заключения договоров аренды, как это предусмотрено статьями 30.1 и 38.1 ЗК РФ.

Более того, по мнению Комиссии, предоставление ОАО «РЖД» и ЖСК «Виктория» из категории земель населенных пунктов земельных участков с кадастровыми номерами 55:12:070101:586 и 55:12:100123:101 соответственно в аренду под строительство многоквартирных жилых домов путем заключения с ОАО «РЖД» в лице филиала ЗАО «Желдорипотека» договора аренды земельного участка от 19.07.2011 № 34, с ЖСК «Виктория» договора аренды земельного участка от 15.12.2011 № 58 без аукциона свидетельствует о создании Администрацией

неравных условий деятельности хозяйствующих субъектов, работающих на рынке жилищного строительства в Омской области, в части получения земельных участков для строительства многоквартирных жилых домов и является нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, согласно которой органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) совершать 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 силу вышеизложенного доводы представителя Администрации <...>, в том числе приведенные в письменных возражениях (получены Комиссией на заседании 18.10.2012), об отсутствии в действиях Администрации по предоставлению ОАО «РЖД» и ЖСК «Виктория» из категории земель населенных пунктов земельных участков с кадастровыми номерами 55:12:070101:586 и 55:12:100123:101 соответственно в аренду под строительство многоквартирных жилых домов путем заключения с ОАО «РЖД» и ЖСК «Виктория» соответствующих договоров аренды без аукциона нарушений Закона о защите конкуренции оценены Комиссией как несостоятельные.

Руководствуясь статьей 48 Закона о защите конкуренции, Комиссия не находит оснований для удовлетворения заявленного представителем Администрации <...> ходатайства о прекращении производства по делу № 05/25-12 (согласно письменным возражениям, полученным Комиссией на заседании 18.10.2012).

Вместе с тем Комиссией принято во внимание, что по состоянию на 18.10.2012 договор аренды земельного участка 55:12:070101:586 № 34 под строительство двухквартирного жилого дома по адресу: Омская область, Марьяновский район, с. Пикетное, ул. Чапаева, д. 12 А, заключенный между Администрацией и ОАО «РЖД» в лице филиала ЗАО «Желдорипотека», расторгнут, указанный жилой дом введен в эксплуатацию, на жилые помещения (квартиры) в данном доме зарегистрированы права собственности, что подтверждается имеющимися в деле № 05/25-12 материалами: заверенной копией письма филиала ОАО «РЖД» Западно-Сибирская железная дорога от 05.06.2012 № 153 в адрес Администрации, заверенными копиями свидетельств о государственной регистрации права от 25.05.2012.

Также Комиссией принято во внимание, что по состоянию на 18.10.2012 на земельном участке с кадастровым номером 55:12:100123:101 по адресу: Омская область, Марьяновский район, р.п. Марьяновка, ул. Омская, д. 85, переданном Администрацией ЖСК «Виктория» по договору аренды земельного участка от 15.12.2011 № 58, ЖСК «Виктория» выполнены следующие виды работ: произведена засыпка грунтом строительной площадки и вбиты пробные сваи. В связи с чем ЖСК «Виктория» понесены затраты в сумме 378 084 рублей, что подтверждается копией справки о стоимости выполненных работ и затрат за период с 01.08.2012 по 31.08.2012 (вх. Омского УФАС России от 18.10.2012 № 11868).

Разрешая вопрос о выдаче Администрации предписания об устранении нарушений части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, перечисленных в пункте 6.1 настоящего решения, Комиссия пришла к выводу, что в связи с окончанием строительных работ по возведению ОАО «РЖД» двухквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 55:12:070101:586 по

адресу: Омская область, Марьяновский район, с. Пикетное, ул. Чапаева, д. 12 А, вводом указанного жилого дома в эксплуатацию, а также в связи с производством строительных работ по возведению ЖСК «Виктория» блока обслуживания и 24-х квартирному жилому дому на земельном участке с кадастровым номером 55:12:100123:101 по адресу: Омская область, Марьяновский район, р.п. Марьяновка, ул. Омская, д. 85, восстановление положения, существовавшего до нарушения Администрацией антимонопольного законодательства, указанного в пункте 6.1 настоящего решения, невозможно, основания для выдачи Администрации предписания о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, отсутствуют.

6.2. Постановлением Главы Марьяновского муниципального района Омской области от 19.10.2011 № 645 утверждена схема расположения земельного участка, формируемого из государственной собственности под установку рекламной конструкции, общей площадью 7 м², расположенного по адресу: Омская область, Марьяновский район, р.п. Марьяновка, перекресток дорог Магистральная-Северная, определена цель использования земельного участка - установка рекламной конструкции.

В ходе проверки установлено, что указанный земельный участок предоставлен ЗАО «База снабжения «Сибирская» в аренду сроком на 5 лет на основании постановления Главы Марьяновского муниципального района от 21.12.2011 № 833 и договора аренды земельного участка от 23.03.2012 № 8 без проведения торгов (целевое назначение аренды земельного участка, расположенного по адресу: Омская область, Марьяновский район, р.п. Марьяновка, перекресток дорог Магистральная-Северная, - для объектов предоставления социальных услуг (установка рекламной конструкции).

Согласно части 5.1 статьи 19 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» (в редакции от 18.07.2011) заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе, находящемся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основе торгов (в форме аукциона или конкурса), проводимых органами государственной власти, органами местного самоуправления или уполномоченными ими организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Документов, подтверждающих то, что Администрацией проводились торги по продаже права на заключение договора аренды земельного участка общей площадью 7 м², расположенного по адресу: Омская область, Марьяновский район, р.п. Марьяновка, перекресток дорог Магистральная-Северная, под установку рекламной конструкции, Администрацией не представлено.

Имеющееся в материалах дела № 05/25-12 информационное сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельных участков из состава земель населенных пунктов (в том числе земельного участка ориентировочной площадью 6 м², имеющего адресные ориентиры: Омская область, Марьяновский район, р.п. Марьяновка, перекресток дорог Магистральная-Северная, для установки рекламной конструкции), опубликованное в газете «Авангард» от 16.09.2011 № 38 (9966), не содержит сведений о торгах.

Кроме того, Комиссия считает, что публикация указанного сообщения в газете «Авангард» от 16.09.2011 № 38 (9966) не может рассматриваться в качестве надлежащего извещения заинтересованных лиц о возможности предоставления Администрацией в аренду земельного участка из состава земель населенных пунктов для установки рекламной конструкции, так как опубликованная информация объективно сужает круг хозяйствующих субъектов, заинтересованных в получении в аренду земельных участков, находящихся в границах Марьяновского муниципального района Омской области, для установки рекламных конструкций.

Принимая во внимание положения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, согласно которой органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) совершать 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), действия Администрации по предоставлению ЗАО «База снабжения «Сибирская» в аренду сроком на 5 лет земельного участка общей площадью 7 м², расположенного по адресу: Омская область, Марьяновский район, р.п. Марьяновка, перекресток дорог Магистральная-Северная, под установку рекламной конструкции путем заключения с ЗАО «База снабжения «Сибирская» договора аренды указанного земельного участка от 23.03.2012 № 8 без проведения торгов являются нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно имеющейся в деле № 05/25-12 расписке Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области 30.05.2012 Марьяновским муниципальным районом Омской области для государственной регистрации представлены, в том числе: постановление Главы Марьяновского муниципального района от 21.12.2011 № 833; договор аренды земельного участка от 23.03.2012 № 8. 29.06.2012 является датой окончания срока регистрации.

Разрешая вопрос о выдаче Администрации предписания об устранении нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, указанного в пункте 6.2 настоящего решения, Комиссия пришла к выводу, что восстановление положения, существовавшего до нарушения Администрацией антимонопольного законодательства, указанного в пункте 6.2 настоящего решения, невозможно, основания для выдачи Администрации предписания о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, отсутствуют.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать действия Администрации Марьяновского муниципального района Омской области по предоставлению

- Открытому акционерному обществу «Российские железные дороги» в аренду сроком на 11 месяцев земельного участка из категории земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:12:070101:586 общей площадью 2000,0 м² для строительства двухквартирного жилого дома по адресу: Омская область, Марьяновский район, с. Пикетное, ул. Чапаева, д. 12 А, путем заключения с ОАО «РЖД» в лице филиала Закрытого акционерного общества «Желдорипотека» договора аренды указанного земельного участка от 19.07.2011 № 34 без проведения торгов,

- Жилищно-строительному кооперативу «Виктория» в аренду сроком на 3 года земельного участка из категории земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:12:100123:101 общей площадью 4093,0 м² для строительства блока обслуживания и 24-х квартир жилого дома по адресу: Омская область, Марьяновский район, р.п. Марьяновка, ул. Омская, д. 85, путем заключения с ЖСК «Виктория» договора аренды указанного земельного участка от 15.12.2011 № 58 без проведения торгов,

- Закрытому акционерному обществу «База снабжения «Сибирская» в аренду сроком на 5 лет земельного участка общей площадью 7 м², расположенного по адресу: Омская область, Марьяновский район, р.п. Марьяновка, перекресток дорог Магистральная-Северная, под установку рекламной конструкции, путем заключения с ЗАО «База снабжения «Сибирская» договора аренды указанного земельного участка от 23.03.2012 № 8 без проведения торгов, что могло привести к ограничению конкуренции,

нарушившими часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Не выдавать Администрации Марьяновского муниципального района Омской области предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства в связи с завершением осуществления вышеуказанных действий во времени.

Признать, что основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

3. Передать материалы дела № 05/25-12 уполномоченному должностному лицу Омского УФАС России для принятия решения о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

В.А. Кабаненко

Члены Комиссии:

Г.В. Лаптева

Ю.В. Стогова

Согласно части 1 статьи 52 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.