

Решение № 05/28-12

12.12.2012

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 Называевского муниципального района Омской области (далее - Администрация)

<...> Администрации (доверенность от 27.11.2012 № 01-50/1279, личность удостоверена паспортом);

в отсутствие заинтересованного лица - Общества с ограниченной ответственностью «Камелот» (далее - ООО «Камелот») (ИНН 5501222701), - которое надлежащим образом извещено о месте и времени рассмотрения дела № 05/28-12 о нарушении антимонопольного законодательства (далее - дело № 05/28-12) и от которого не поступило ходатайств об отложении рассмотрения дела 05/28-12,

рассмотрев дело № 05/28-12 по признакам нарушения Администрацией (646100, Омская область, г. Называевск, ул. 35 лет Победы, д. 45) 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. Дело № 05/28-12 возбуждено в отношении Администрации в соответствии с приказом Омского УФАС России от 09.11.2012 № 234 на основании результатов проведенного Омским УФАС России по поручению ФАС России мониторинга о

количестве и площади земельных участков, предоставленных органами местного самоуправления хозяйствующим субъектам в аренду для жилищного строительства на территории Омской области.

По результатам мониторинга установлено, что в действиях Администрации по предоставлению ООО «Камелот» в аренду сроком на 11 месяцев земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:35:01 01 21:447 площадью 1000 м², местоположение: Омская область, Называевский район, г. Называевск, южная сторона ул. Фестивальная, для размещения домов индивидуальной жилой застройки (далее - земельный участок с кадастровым номером 55:35:01 01 21:447) и земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:35:01 01 21:448 площадью 1000 м², местоположение: Омская область, Называевский район, г. Называевск, южная сторона ул. Фестивальная, для размещения домов индивидуальной жилой застройки (далее - земельный участок с кадастровым номером 55:35:01 01 21:448) без проведения торгов содержатся признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

2. На заседании Комиссии 28.11.2012 представитель Администрации возражал против наличия в действиях Администрации по предоставлению ООО «Камелот» в аренду земельных участков с кадастровыми номерами 55:35:01 01 21:447 и 55:35:01 01 21:448 для размещения домов индивидуальной жилой застройки на территории Называевского муниципального района Омской области без проведения торгов нарушений антимонопольного законодательства.

Дополнительно представитель Администрации пояснил, что указанные земельные участки предназначались для строительства домов социальной системы защиты населения.

Категории граждан, которым предоставляются земельные участки для такого индивидуального жилищного строительства (многодетные семьи, единственный родитель, воспитывающий несовершеннолетних детей, дети-сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей), и перечень земельных участков (в него включены земельные участки с кадастровыми номерами 55:35:01 01 21:447 и 55:35:01 01 21:448) были утверждены постановлением Главы города Называевска от 18.08.2011 № 40.

Открытый аукцион в электронной форме на приобретение жилого помещения для детей-сирот в городе Называевске Омской области путем участия в долевом строительстве многоквартирного малоэтажного дома проводился Казенным учреждением Омской области «Омскоблстройзаказчик» (далее - КУ ООО «Омскоблстройзаказчик») в мае 2012 года (извещение № 0352200020512000046).

По условиям данного открытого аукциона в электронной форме вторая часть заявки на участие в аукционе должна была содержать копию правоустанавливающего документа Застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства многоквартирного малоэтажного дома (пункт 1.2 раздела 1 документации об открытом аукционе в электронной форме).

В связи с указанным условием Администрация предоставила ООО «Камелот» в аренду земельные участки с кадастровыми номерами 55:35:01 01 21:447 и 55:35:01 01 21:448 для размещения домов индивидуальной жилой застройки (домов

социальной системы защиты населения) на территории Называевского муниципального района Омской области.

Материалы, на которые сослался представитель Администрации в обоснование вышеизложенных доводов, а также материалы, запрошенные определением председателя Комиссии от 19.11.2012 о назначении дела № 05/28-12 к рассмотрению и представленные Администрацией к заседанию Комиссии 28.11.2012, приобщены к материалам дела № 05/28-12.

3. Определением председателя Комиссии от 19.11.2012 к участию в деле № 05/28-12 в качестве заинтересованного лица привлечено ООО «Камелот» (644100, г. Омск, ул. Сергея Тюленина, д. 1, кв. 89).

ООО «Камелот», надлежащим образом извещенное о дате, времени и месте рассмотрения дела № 05/28-12, явку своих представителей на заседание Комиссии 28.11.2012 не обеспечило, письменных ходатайств об отложении рассмотрения дела № 05/28-12 не заявило, письменных пояснений относительно обстоятельств дела № 05/28-12 не представило.

4. Рассмотрев имеющиеся в деле № 05/28-12 материалы, заслушав представителя Администрации, Комиссия сделала следующие выводы.

Как установлено, 26.04.2012 Главой Называевского муниципального района Омской области изданы распоряжения №№ 212, 213 о предоставлении ООО «Камелот» в аренду сроком на 11 месяцев земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:35:01 01 21:447 площадью 1000 м², местоположение: Омская область, Называевский район, г. Называевск, южная сторона ул. Фестивальная, для размещения домов индивидуальной жилой застройки и земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:35:01 01 21:448 площадью 1000 м², местоположение: Омская область, Называевский район, г. Называевск, южная сторона ул. Фестивальная, для размещения домов индивидуальной жилой застройки.

27.04.2012 между Администрацией и ООО «Камелот» заключены договоры аренды №№ АЗ-15-34/2012, АЗ-15-35/2012 указанных земельных участков, подписаны акты их приема-передачи в аренду.

Распоряжениями Главы Называевского муниципального района Омской области от 28.05.2012 №№ 303, 304 в распоряжения Главы Называевского муниципального района Омской области от 26.04.2012 №№ 212, 213 внесены изменения в части исключения из них пунктов 2; с ООО «Камелот» заключены дополнительные соглашения к договорам аренды №№ АЗ-15-34/2012, АЗ-15-35/2012 земельных участков сроком до 01.06.2013 об установлении нового размера арендной платы.

Документов, подтверждающих то, что право на заключение договоров аренды №№ АЗ-15-34/2012, АЗ-15-35/2012 земельных участков с кадастровыми номерами 55:35:01 01 21:447 и 55:35:01 01 21:448, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки на территории Называевского муниципального района Омской области, получено ООО «Камелот» через процедуру проведения соответствующих торгов, Администрацией не представлено.

Имеющаяся в материалах дела № 05/28-12 копия объявления о наличии

предполагаемых в аренду земельных участков (в том числе земельных участков 30, 32 площадью 1000,0 м² для индивидуального жилищного строительства домов социальной системы защиты населения по адресу: Омская область, Называевский район, г. Называевск, южная сторона ул. Фестивальная), опубликованное в газете «Наша Искра» от 23.03.2012 № 13 (10398), 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.

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 мониторинга, предоставление без проведения аукциона земельных участков из земель населенных пунктов хозяйствующим субъектам для жилищного строительства Администрацией не производилось, за исключением земельных участков, выделенных ООО «Камелот».

Данное обстоятельство позволяет Комиссии сделать вывод о наличии у ООО «Камелот» преимуществ по отношению к другим хозяйствующим субъектам, работающим на рынке жилищного строительства в Омской области, выразившихся в предоставлении Администрацией земельных участков из земель населенных пунктов с кадастровыми номерами 55:35:01 01 21:447 и 55:35:01 01 21:448 для размещения домов индивидуальной жилой застройки 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 ООО «Камелот» земельных участков из земель населенных пунктов с кадастровыми номерами 55:35:01 01 21:447 и 55:35:01 01 21:448 в аренду для размещения домов индивидуальной жилой застройки путем заключения с ООО «Камелот» договоров аренды земельных участков от 27.04.2012 №№ АЗ-15-34/2012, АЗ-15-35/2012 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 таких 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 <...> об отсутствии в действиях Администрации по предоставлению ООО «Камелот» земельных участков из земель населенных пунктов с кадастровыми номерами 55:35:01 01 21:447 и 55:35:01 01 21:448 в аренду для размещения домов индивидуальной жилой застройки путем заключения с ООО «Камелот» соответствующих договоров аренды без аукциона нарушений Закона о защите конкуренции оценены Комиссией как несостоятельные.

Также Комиссией не могут быть признаны обоснованными доводы представителя Администрации <...> о том, что осуществление Администрацией действий по предоставлению ООО «Камелот» земельных участков из земель населенных пунктов с кадастровыми номерами 55:35:01 01 21:447 и 55:35:01 01 21:448 в аренду для размещения домов индивидуальной жилой застройки путем заключения с ООО «Камелот» соответствующих договоров аренды без аукциона продиктованы условиями открытого аукциона в электронной форме на приобретение жилого помещения для детей-сирот в городе Называевске Омской области путем участия в долевом строительстве многоквартирного малоэтажного дома, проведенного КУ ОО «Омскоблстройзаказчик» в мае 2012 года, поскольку согласно представленным П.В. Гигилевым копиям извещения о проведении открытого аукциона в электронной форме № 0352200020512000046, документации об открытом аукционе в электронной форме № 0352200020512000046 указанный аукцион был объявлен КУ ОО «Омскоблстройзаказчик» 27.04.2012, то есть после издания Главой Называевского муниципального района Омской области распоряжений №№ 212, 213 о предоставлении ООО «Камелот» в аренду земельного участка с кадастровым номером 55:35:01 01 21:447 и земельного участка с кадастровым номером 55:35:01 01 21:448 и заключения Администрацией с ООО «Камелот» договоров аренды земельных участков №№ АЗ-15-34/2012, АЗ-15-35/2012.

Одновременно Комиссией принято во внимание, что согласно представленной П.В. Гигилевым копии государственного контракта от 22.05.2012 № 2012.43882-34-83-85 его предметом является приобретение КУ ОО «Омскоблстройзаказчик» у Застройщика (ООО «Камелот») в казну Омской области жилого помещения путем участия в долевом строительстве многоквартирного малоэтажного дома для обеспечения жилой площадью по договорам социального найма детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также детей, находящихся под опекой (попечительством), не имеющих закрепленного жилого помещения.

По указанному контракту КУ ОО «Омскоблстройзаказчик» приобретает жилое помещение в многоквартирном малоэтажном доме, возводимом Застройщиком (ООО «Камелот») на основании разрешения на строительство, выданного Администрацией города Называевска Называевского муниципального района Омской области, на земельном участке с кадастровым номером 55:35:01 01 21:448, предоставленном Застройщику на праве аренды – в соответствии с договором № АЗ-15-35/2012 от 27.04.2012.

Срок исполнения сторонами принятых на себя обязательств по контракту от 22.05.2012 № 2012.43882-34-83-85 – не позднее 31.12.2012.

По информации представителя Администрации <...> (на заседании Комиссии 28.11.2012), в настоящее время Застройщиком (ООО «Камелот») осуществляются

мероприятия, направленные на передачу жилого помещения КУ ОО «Омскоблстройзаказчик».

Разрешая вопрос о выдаче Администрации предписания об устранении нарушений части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции Комиссия пришла к выводу, что в связи с производством ООО «Камелот» строительных работ по возведению домов индивидуальной жилой застройки на земельном участке с кадастровым номером 55:35:01 01 21:447 и земельном участке с кадастровым номером 55:35:01 01 21:448, восстановление положения, существовавшего до нарушения Администрацией антимонопольного законодательства, указанного в пункте 4 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 Называевского муниципального района Омской области по предоставлению Обществу с ограниченной ответственностью «Камелот» в аренду сроком на 11 месяцев земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:35:01 01 21:447 площадью 1000 м², местоположение: Омская область, Называевский район, г. Называевск, южная сторона ул. Фестивальная, для размещения домов индивидуальной жилой застройки путем заключения с ООО «Камелот» договора аренды указанного земельного участка от 27.04.2012 № АЗ-15-34/2012 без проведения торгов; земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:35:01 01 21:448 площадью 1000 м², местоположение: Омская область, Называевский район, г. Называевск, южная сторона ул. Фестивальная, для размещения домов индивидуальной жилой застройки путем заключения с ООО «Камелот» договора аренды указанного земельного участка от 27.04.2012 № АЗ-15-35/2012 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 Называевского 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 № 05/28-12 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

А.В. Ланбина

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.