

27 мая 2009 года

г. Южно-Сахалинск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель комиссии: Тыченко Г.Н. – руководитель Сахалинского УФАС России;

Члены комиссии: Максимов Н.В. - начальник отдела контроля

размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти;

Толмачева Е.Н. – заместитель начальника отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти,

рассмотрев дело № 05-5/09 по признакам нарушения администрацией Северо-Курильского городского округа Сахалинской области ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

По заданию Федеральной антимонопольной службы Сахалинским УФАС России была проведена проверка соблюдения муниципальными образованиями антимонопольного законодательства в части выполнения органами местного самоуправления обязательных процедур предоставления земельных участков для жилищного строительства на аукционах, обеспечения равного доступа хозяйствующих субъектов к процедуре выделения земельных участков для жилищного строительства.

В результате проверки соблюдения порядка предоставления земельных участков администрацией Северо-Курильского городского округа было выявлено, что на основании Постановления мэра Северо-Курильского городского округа от 21.01.2009 № 4 «О предоставлении ООО «СКАЛЛОП» в аренду земельного участка» обществу с ограниченной ответственностью «СКАЛЛОП» предоставлен земельный участок общей площадью 486 кв. м в аренду сроком на три года для строительства индивидуального жилого дома коттеджного типа, без проведения аукциона.

По факту издания указанного акта 06 мая 2009 года управлением Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области было возбуждено дело № 05-5/09 в отношении администрации Северо-Курильского городского округа по признакам нарушения ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

Администрация Северо-Курильского городского округа и ООО «СКАЛЛОП» о дате, времени и месте рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства надлежащим образом уведомлены, представителей на заседание Комиссии не направили.

В адрес Сахалинского УФАС России от исполняющего обязанности мэра Северо-Курильского городского округа А.А. Серебрякова и генерального директора ООО «СКАЛЛОП» Д.А. Мурашкина 19 мая и 27 мая 2009 года, соответственно, поступили ходатайства с просьбой рассмотреть дело без участия их представителей.

Комиссия Сахалинского УФАС России, удовлетворив ходатайства ответчика и заинтересованного лица, изучив материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии с п. 26 ч. 1 ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения относятся в том числе, утверждение генеральных планов городского округа, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генеральных планов городского округа документации по планировке территории, выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа, осуществление земельного контроля за использованием земель городского округа.

Такая обязанность органов местного самоуправления Северо-Курильского городского округа установлена в п. 26 ч. 1 ст. 7 Устава Северо-Курильского городского округа, принятым Решением районного муниципального образования «Северо-Курильский городской район» от 09.06.2006 № 8/53-3 (далее – Устав).

Согласно п. 16 ч. 1 ст. 41 Устава администрация Северо-Курильского городского округа в сфере земельных отношений осуществляет, в том числе, контроль использования земель городского округа в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления в области земельных отношений, определенными федеральным и региональным законодательством; планирует использование земель, предоставляет земельные участки, находящиеся в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю, юридическим, физическим лицам в постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, аренду в соответствии с федеральным законодательством.

Администрация Северо-Курильского городского округа является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления, руководит которым мэр Северо-Курильского городского округа (ст. 39 Устава).

Как следует из информации, представленной администрацией Северо-Курильского городского округа ООО «СКАЛЛОП» обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка общей площадью 540 кв.м под строительство жилого дома по адресу: г. Северо-Курильск, ул. Шутова, д. 36.

Действуя в рамках полномочий, администрация Северо-Курильского городского округа в газете «Курильский рыбак 4 (приложение)» от 18.07.2008 № 29 опубликовала соответствующее объявление.

Мэром Северо-Курильского городского округа для ООО «СКАЛЛОП» утверждены границы земельного участка под проектирование и строительства жилого дома коттеджного типа, расположенного по адресу: г. Северо-Курильск, в районе д. 36 по ул. Шутова, площадью 486 кв.м.

На основании заявления ООО «СКАЛЛОП», в соответствии со ст.ст. 22, 30.1 ЗК РФ, мэр Северо-Курильского городского округа принял Постановление от 21.01.2009 № 4 «О предоставлении ООО «СКАЛЛОП» в аренду земельного участка», в соответствии с п. 1 которого передается Обществу в аренду сроком на 3 года земельный участок площадью 486 кв.м, для строительства индивидуального жилого дома коттеджного типа по адресу: Сахалинская обл., г. Северо-Курильск, севернее дома 36 по ул. Шутова.

В соответствии с подпунктами 1, 2, 5 п. 2 указанного Постановления ООО «СКАЛЛОП» надлежит:

«- провести работы по формированию земельного участка в установленном порядке;

- осуществить постановку земельного участка на государственный учет в ФГУ «Земельная кадастровая палата по Сахалинской области»;

- заключить договор аренды земельного участка в Комитете по управлению муниципальной собственностью Северо-Курильского городского округа».

Порядок и правила предоставления земельных участков для жилищного строительства установлены положениями ст.ст. 30-32 Земельного кодекса Российской Федерации.

В ч. 2 ст. 30.1 ЗК РФ установлено, что продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах.

Исключением являются следующие случаи:

- на строительство объекта недвижимости заключен государственный или муниципальный контракт, а само строительство осуществляется полностью за счет бюджетных средств (п. 5 ч. 1 ст. 24 ЗК РФ). В этом случае участок предоставляется лицу, с которым заключен такой контракт, в безвозмездное срочное пользование;

- земельный участок предоставляется лицу, с которым в установленном законодательством РФ о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории (ч. 2.1 ст. 30 ЗК РФ);

- аукцион по продаже земельного участка либо права его аренды признан несостоявшимся по причине того, что в нем приняло участие менее двух участников. В таком случае единственный участник аукциона вправе заключить договор купли-продажи или договор аренды выставленного на аукцион земельного участка.

В соответствии с ч. 3 ст. 30.1 ЗК РФ предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка, без проведения торгов, в случае отсутствия заявлений от других граждан.

Из изложенного следует, что земельный участок для строительства на нем жилого дома юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю предоставляется исключительно по результатам проведения аукциона.

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 ст. 38.1 ЗК РФ.

Торги обеспечивают равный доступ к земельным участкам, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и не ущемляют прав иных лиц, которые могут участвовать в таких торгах.

Как усматривается из материалов дела, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в г. Северо-Курильск, севернее дома 36 по ул. Шутова, не проводился в соответствии с ч. 2 ст. 30.1 ЗК РФ, также отсутствуют сведения, подтверждающие предоставление ООО «СКАЛЛОП» земельного участка для жилищного строительства по одному из вышеуказанных случаев.

Кроме того, Обществу предоставлен земельный участок, не прошедший государственный кадастровый учет, что является обязательным условием при предоставлении земельного участка для жилищного строительства согласно ч. 1 ст. 38.1 ЗК РФ.

По информации администрации Северо-Курильского городского округа (письмо от 18.05.2009 № 641), на момент рассмотрения дела кадастровый учет в отношении предоставленного ООО «СКАЛЛОП» земельного участка не осуществлен, договор аренды не заключен.

В силу своей организационно-правовой формы, в соответствии со ст. 5 ГК РФ, ООО «СКАЛЛОП» является коммерческой организацией, преследующей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности.

Распорядившись предоставить во временное пользование и владение указанному Обществу земельный участок для жилищного строительства, без проведения публичных процедур (аукциона), администрация Северо-Курильского городского округа создала ему благоприятствующие условия деятельности и ограничила конкуренцию на соответствующем товарном рынке. Следовательно, у ООО «СКАЛЛОП» появились преимущества, более выгодные условия по сравнению с хозяйствующими субъектами, которые также могли бы использовать данный земельный участок.

Таким образом, издав Постановление мэра Северо-Курильского городского округа от 21.01.2009 № 4 «О предоставлении ООО «СКАЛЛОП» в аренду земельного участка», администрация Северо-Курильского городского округа нарушила ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, запрещающую органам местного самоуправления принимать акты, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

На основании изложенного, Комиссия, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч.ч. 1-4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию Северо-Курильского городского округа нарушившей часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, запрещающей органам местного самоуправления принимать акты, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.
2. Выдать администрации Северо-Курильского городского округа обязательное для исполнения предписание об отмене акта, нарушающего антимонопольное законодательство.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии Г.Н. Тыченок

Члены комиссии Н.В. Максимов

Е.Н. Толмачева

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решения антимонопольного органа.

ПРЕДПИСАНИЕ № 05-66/09

27 мая 2009 года

Сахалинск

г. Южно-

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии: Тыченок Г.Н. – руководитель
Сахалинского УФАС России;

Члены комиссии: Максимов Н.В. – начальник отдела
контроля размещения государственного
заказа и антимонопольного контроля
органов власти;

Толмачева Е.Н. – заместитель начальника
отдела контроля размещения
государственного заказа и
антимонопольного контроля органов власти;

на основании своего Решения от 27 мая 2009 года по делу № 05-5/09 о нарушении администрацией Северо-Курильского городского округа Сахалинской области ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ

«О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации Северо-Курильского городского округа Сахалинской области в срок до 26 июня 2009 года прекратить нарушение ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в принятии Постановления мэра Северо-Курильского городского округа от 21.01.2009 № 4 «О предоставлении ООО «СКАЛЛОП» в аренду земельного участка».

В целях исполнения предписания администрации Северо-Курильского городского округа Сахалинской области в срок до 26 июня 2009 года необходимо отменить Постановление мэра Северо-Курильского городского округа от 21.01.2009 № 4 «О предоставлении ООО «СКАЛЛОП» в аренду земельного участка».

О выполнении настоящего предписания сообщить в срок до 30 июня 2009 года с приложением подтверждающих документов.

Председатель комиссии

Г.Н. Тыченко

Члены комиссии

Н.В. Максимов

Е.Н. Толмачева

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.