

Определение

об отложении рассмотрения дела № 06-05-54/2015

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

Председателя Комиссии – <<.....>>, заместителя руководителя Оренбургского УФАС России; членов Комиссии – <<.....>>., <<.....>>; <<.....>>, <<.....>>.,

в отсутствие представителя администрации м/о Оренбургский район Оренбургской области (ходатайство № 146ж от 11.03.2016г.об отложении дела);

в присутствии представителя администрации Подгородне-Покровского сельсовета Оренбургского района Оренбургской области – Ахмеровой О.Г. (доверенность реестровый № 201 от 10 декабря 2015г.);

в отсутствие представителя Управление Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области (уведомлен надлежащим образом);

в присутствии представителей ООО «РемСтройБыт» - директора <<.....>>. (доверенность от 15.09.2015г.),

в отсутствие представителей лица, располагающего сведениями – ООО «Газпром Энерго» (уведомлены надлежащим образом),

рассмотрев дело № 06-05-54/2015 по признакам нарушения ч.1 ст.15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» Администрацией м/о Оренбургский район Оренбургской области, Администрацией м/о Подгородне-Покровский сельсовет, выразившегося в бездействии – не осуществление действий: по принятию в муниципальную собственность объектов инженерной инфраструктуры (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация); по обеспечению на территории муниципального образования муниципальных полномочий в сфере электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и канализации и созданию необоснованного преимущества хозяйствующему субъекту – ООО «РемСтройБыт», которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, руководствуясь ч. 1 ст. 41 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В ходе рассмотрения поступивших материалов дела по заявлению <<.....>> (вх.№ 5446 от 03.07.2015г.) Оренбургским УФАС России было установлено следующее.

19.10.2007г. Администрацией м/о Оренбургский район Оренбургской области принято Постановление № 4580-п «О предоставлении в аренду земельного участка

для его комплексного освоения в целях жилищного строительства ООО «РемСтройБыт».

Пунктом 1 Постановления предусмотрено предоставить в аренду земельный участок с кадастровым номером 56:21:1803 001:0006 для его комплексного освоения сроком на 11 месяцев ООО «РемСтройБыт», площадь земельного участка 230540 кв.м. (23, 054 га), местоположение земельного участка установлено относительно ориентира, расположенного за пределами земельного участка, наименование ориентира: незавершенный строительством жилой дом, по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, Подгородне-Покровский сельсовет, с.Павловка, пер.Дальний, дом № 1, участок находится в 350 м. по направлению на север от ориентира; категория земель – земли населенных пунктов.

Согласно абз.5 ч.1 Постановления № 4850-п, разрешение на строительство жилых домов возможно при передаче объектов инженерной инфраструктуры (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация) в собственность муниципального образования с передачей документации и с дальнейшей регистрацией объектов и перехода права собственности на объекты в муниципальную собственность МО Подгородне- Покровский сельсовет в УФРС по Оренбургской области.

19 октября 2007г. между Администрацией м/о Оренбургский район Оренбургской области заключен с ООО «РемСтройБыт» договор аренды земельного участка № 18/65.

Согласно п.1.1 договора арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 56:21:18 03 001:0006, категория земель – земли населенных пунктов, местоположение земельного участка установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, наименование ориентира: незавершенный строительством жилой дом, по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, Подгородне-Покровский сельсовет, с.Павловка, пер.Дальний, дом № 1, участок находится в 350 м. по направлению на север от ориентира, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства в границах, указанных в кадастровом плане земельного участка являющегося его неотъемлемой частью, площадь земельного участка 230540 кв.м.(23, 054 га).

Пунктом 1.3. договора предусмотрены требования по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства за счет средств Арендатора, в том числе:

-строительство объектов инженерной инфраструктуры (отчеты согласовать в отделе капстроительства по установленным формам с приемкой физических объемов) осуществляется в первоочередном порядке.

-разрешение на строительство возможно при передаче объектов инженерной инфраструктуры (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация) в собственность муниципального образования с передачей документации и дальнейшей регистрации объектов и перехода права собственности на объекты в муниципальную собственность МО Подгородне-Покровский сельсовет в УФРС по Оренбургской области.

Срок аренды участка устанавливается с 19 октября 2007г. по 19 сентября 2008г. 01 декабря 2009г. между сторонами заключено дополнительное соглашение № 1 к договору аренды земельного участка № 18/65 от 19 октября 2007г., зарегистрированному УФРС по Оренбургской области.

12 февраля 2008г. сторонами заключено дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка № 18/65 от 19 октября 2007г. Пунктом 2 дополнительного соглашения срок аренды устанавливается на пять лет с 19 октября 2007г. по 18 октября 2012г. Согласно дополнительного соглашения п.1.3 Договора изложен в следующей редакции: «Требования по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства за счет средств Арендатора:

- проект планировки территории и проект межевания территории в границах земельного участка подготовить в течение шести месяцев с момента подписания договора аренды земельного участка;

- до начала производства рекультивационных работ представить в отдел капитального строительства, капитального ремонта, жилищно-коммунального и дорожного хозяйств, инвестиций администрации МО Оренбургский район (далее отдел капстроительства) проект инженерной инфраструктуры (КНС, газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение) и проекты обустройства территории, подлежащих экспертизе в органах вневедомственной экспертизы области (строительная, экологическая, пожарная, санэпидемиологическая);

- строительство объектов инженерной инфраструктуры (отчеты согласовывать в отделе капстроительства по установленным формам с приемкой физических объемов) осуществляется в первоочередном порядке;

- разрешение на строительство жилых домов возможно одновременно со строительством объектов инженерной инфраструктуры (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация) по очередности освоения строительной площадки с последующим вводом в эксплуатацию каждой очереди, с правом выкупа земельного участка для жилищного строительства в собственность ООО «РемСтройБыт»;

- объекты инженерной инфраструктуры (электроснабжение, водоснабжение и канализация) подлежат передаче в муниципальную собственность МО Подгородне-Покровский сельсовет с передачей документации и регистрацией перехода права собственности на объекты в УФРС по Оренбургской области.

Вместе с тем, Общество с ограниченной ответственностью «РемСтройБыт» 06 марта 2014г. зарегистрировало право собственности на объект права : сооружение, назначение: электроснабжение, протяженность 2972 м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, Оренбургский район, с.Павловка, ул.Привольная, Благодатная, Весенняя, Изобильная, Мирная, Павловская (свидетельство о государственной регистрации права 56-АВ 379240 от 06.03.2014г.).

До настоящего времени обществом с ограниченной ответственностью «РемСтройБыт» п.1.3 договора, в части передачи объектов инженерной инфраструктуры (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и

канализация) в муниципальную собственность МО Подгородне-Покровский сельсовет с передачей документации и регистрацией перехода права собственности на объекты в УФРС по Оренбургской области не выполнен.

Согласно п.4 ч.1 ст. 15 Федерального закона № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления» организация в границах муниципального района электро- и газоснабжения поселений в пределах полномочий, установленных законодательством Российской Федерации относится к полномочиям муниципального района.

В целях решения вопросов местного значения органы местного самоуправления поселений, муниципальных районов, городских округов, городских округов с внутригородским делением и внутригородских районов обладают следующими полномочиями, в том числе: полномочиями по организации теплоснабжения, предусмотренными Федеральным [законом](#) "О теплоснабжении"; полномочиями в сфере водоснабжения и водоотведения, предусмотренными Федеральным [законом](#) "О водоснабжении и водоотведении" (п.4.2, п.4.3 ч.1 ст. 17 Федерального закона № 131-ФЗ)

Таким образом, Администрация м/о Оренбургский район не проконтролировала исполнение п.2.1 Договора, необоснованно создала преимущества хозяйствующему субъекту - ООО «РемСтройБыт», который фактически является единственным владельцем сетей инженерно-технического обеспечения.

Администрация м/о Подгородне-Покровский сельсовет Оренбургского района, не приняв меры по принятию в муниципальную собственность объектов инженерной инфраструктуры (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация), создала преимущества хозяйствующему субъекту – ООО «РемСтройБыт» для осуществления хозяйственной деятельности.

Согласно ч.1 ст.15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» Федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации 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).

С учетом изложенного, в бездействиях Администрации муниципального образования Оренбургский район Оренбургской области и Администрации м/о Подгородне-Покровский сельсовет Оренбургского района были усмотрены признаки нарушения ч.1 ст.15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции».

Приказом Оренбургского УФАС России № 232 от 03.12.2015г. возбуждено дело № 06-05-54/2015. Определением Председателя Комиссии Оренбургского УФАС России (исх. № 19737 от 03.12.2015г.) рассмотрение дела № 06-05-54/2015 назначено на 15 декабря 2015г. на 15 часов 00 минут. Определением об отложении дела

рассмотрение дела назначено на 24 декабря 2015г. на 10ч.00мин. Определением (исх.№ 20917) рассмотрение дела отложено и назначено на 25.01.2016г. на 11 ч.00 мин. 25.01.2016г. заседание комиссии не состоялось ввиду отсутствия кворума комиссии. Определением об отложении дела рассмотрение дела назначено на 16.02.2016г. на 12ч.00мин. Администрацией м/о Оренбургский район Оренбургской области заявлено ходатайство об отложении судебного заседания (исх.№ 146ж от 11.03.2016г.) для подготовки и предоставления дополнительных доказательств по делу.

В ходе рассмотрения дела представители ответчика -Администрации м/о Подгородне-Покровский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области пояснили следующее.

На основании Федерального закона от 23 июня 2014г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» полномочиями по распоряжению земельными участками органы местного самоуправления наделены с 01 марта 2015г. В 2007г. данными полномочиями была наделена администрация муниципального образования Оренбургский район. В период с 01 марта и до настоящего времени ООО «РемСтройБыт» в администрацию муниципального образования Подгородне-Покровский сельсовет по вопросу продления договора аренды № 18/65 от 19.10.2007 г. либо заключения дополнительных соглашений к данному договору не обращалось.

В ходе рассмотрения дела представители ООО «РемСтройБыт» пояснили следующее.

19.10.2007г. между ООО «РемСтройБыт» и администрацией муниципального образования Оренбургский район Оренбургской области был заключен договор аренды земельного участка №18/65 на основании постановления главы администрации муниципального образования Оренбургский район №4580-п от 19.10.2007г. «О предоставлении в аренду земельного участка ООО «РемСтройБыт» для его комплексного освоения в целях жилищного строительства».

Пунктом 1.3. договора предусмотрены требования по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства за счет средств Арендатора, в том числе: разрешение на строительство жилых домов возможно одновременно со строительством объектов инженерной инфраструктуры (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация) по очередности освоения строительной площадки с последующим вводом в эксплуатацию каждой очереди, с правом выкупа земельного участка для жилищного строительства в собственность ООО «РемСтройБыт».

Объекты инженерной инфраструктуры (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация) подлежат передаче в муниципальную собственность МО Подгородне-Покровский сельсовет с передачей документации и регистрацией перехода права собственности на объекты в УФРС по Оренбургской области.

Срок договора аренды земельного участка продлен с 19.10.2012г. по

18.10.2017года, что подтверждается дополнительным соглашением №4 от 19.10.2012года, зарегистрированным в УФРС по Оренбургской области 29.10.2012г. Договор аренды в настоящее время действует, отношения по договору аренды не закончены. Условия договора едины и распространяются на весь земельный участок, хотя предусмотрена очередность строительства. Условиями договора аренды не предусмотрена обязанность Арендатора по передаче объектов инженерной инфраструктуры, либо привязка к какому-либо иному временному событию ранее, чем до окончания действия договора аренды земельного участка. Следовательно, ООО «РемСтройБыт» исполнит свои обязательства согласно п.1.3 договора по передаче объектов инженерной инфраструктуры после освоения всего земельного участка предоставленного в аренду. Пунктом 8.3 договора определено, что участок считается переданным от арендодателя к арендатору с момента начала срока договора аренды, от арендатора к арендодателю – с момента окончания срока действия договора, т.е. с 19.10.2017г. Таким образом, как только Арендатором будет освоен весь земельный участок и построены инженерные коммуникации первой и второй очереди на всем земельном участке предоставленном для комплексного освоения, ООО «РемСтройБыт» согласно п.8.3. договора передаст их в муниципальную собственность МО Подгородне-Покровский сельсовет.

Следовательно, в действиях Администрации муниципального образования Оренбургский район Оренбургской области и Администрации МО Подгородне-Покровский сельсовет Оренбургского района отсутствуют признаки нарушения ч.1 ст. 15 Федерального закон №135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции».

Стоимость услуг по строительству инженерных коммуникаций с гражданами составляет от 650 000 рублей, которая включает в себя стоимость затрат на строительство инженерной инфраструктуры, а именно: стоимость вертикальной планировки в размере 46 000 рублей, электроснабжение в размере 228 500 рублей, водоснабжение в размере 222 500 рублей, газоснабжение в размере 153 000 рублей. Сметная стоимость данных услуг на один земельный участок составляет 800, 03 руб. В стоимость услуг по данным договора входит также административно-хозяйственные расходы, которые составляют 393 645 рублей в расчете на один участок. Итого стоимость затрат на один земельный участок составляет 1 193 675 руб. Договоры на оказание услуг по строительству инженерной инфраструктуры ООО «РемСтройБыт» с гражданами заключает по стоимости, которая намного ниже фактической.

Заслушав пояснения представителей сторон, исследовав представленные материалы, Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к выводу о необходимости предоставления дополнительных документов, имеющих значение для рассмотрения дела по существу.

В целях полного, всестороннего, объективного рассмотрения дела, на основании п. 2 ч. 1 ст. 47 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

ОПРЕДЕЛИЛА:

- 1.Удовлетворить ходатайство Администрации м/о Оренбургский район.
- 2.Отложить рассмотрение дела № 06-05-54/2015г.

3. Назначить дело № 06-05-54/2015 к рассмотрению **на «12» апреля 2016г. на 11 ч.00 мин. по адресу: г. Оренбург, ул. 9 Января, 64, ком. 915.**

4. Администрации муниципального образования Оренбургский район Оренбургской области представить в Оренбургское УФАС России в срок до «02» марта 2016г.:

- письменные пояснения:

- по вопросу пролонгации договора аренды земельного участка от 19.10.2007г. № 18/65, заключенного по результатам торгов (правовые основания пролонгации); основания отказа от части земельных участков, что подтверждается дополнительными соглашениями к договору,

- по вопросу заключения договора аренды земельного участка в 2014г. на те же участки, что были переданы по договору комплексного освоения в 2007г.;

- по вопросу выдачи разрешений на строительство инженерных коммуникаций взамен разрешения на строительство № 65021-290 от 01.07.2008г.;

- копии проекта инженерной инфраструктуры (КНС, газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение), проекты обустройства территории, подлежащих экспертизе в органах вневедомственной экспертизы области (требования по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства, установленные в извещении «О проведении открытого аукциона на право аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства на территории муниципального образования Оренбургский район») по договору аренды земельного участка от 19.10.2007г. № 18/65) на момент заключения дополнительного соглашения от 12.02.2008г.;

- копии документов, предшествующих заключению договора аренды земельного участка с ООО «РемСтройБыт» от 28.08.2014г. № 18 (заявление ООО «РемСтройБыт» о предоставлении земельного участка в аренду, либо иные основания заключения указанного договора аренды);

- документы о предоставлении земельных участков физическим лицам (договоры купли-продажи земельных участков) в границах рассматриваемого земельного участка, находящегося в комплексном освоении ООО «РемСтройБыт»;

- правила предоставления земельных участков для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства за период с 2007г. по настоящее время;

- проект планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, выполненных ООО РемСтройБыт» за период с 2007г. по 2016г.;

- иные документы, имеющие значение для рассмотрения дела по существу.

5. Администрации муниципального образования Подгородне-Покровский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области представить в срок до «12» апреля 2016г. следующие документы и материалы:

- иные документы, имеющие значение для рассмотрения дела по существу.

6. ООО «РемСтройБыт» представить в срок до «12» апреля 2016г. следующие документы и материалы:

- копию решения суда о возврате в аренду части земельного участка, переданного ООО «РемСтройБыт» по договору аренды;
- иные документы, имеющие значение для рассматриваемого дела.

7. ООО «Газпром энерго» в лице Южно-Уральского филиала представить в срок до «12» апреля 2016г.;

- письменные пояснения по вопросам возможности:
- прокладки электрических сетей до земельного участка, находящегося в комплексном освоении ООО «РемСтройБыт»,
- технологического присоединения к сетям ООО «Газпром энерго» энергопринимающих устройств, расположенных на земельных участках, которые находятся в комплексном освоении ООО «РемСтройБыт».

8. Явка сторон (с надлежащими доверенностями на участие в рассмотрении дела) обязательна.

Председатель Комиссии

<<.....>>

Члены комиссии

<<.....>>

<<.....>>

<<.....>>

<<.....>>