

принято 22 декабря 2009 года
изготовлено 31 декабря 2009 года
г. Ижевск

Комиссия Удмуртского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель Комиссии:

члены Комиссии:

рассмотрев дело № ММ 05-03/2009-48, о нарушении Администрацией МО «Юкаменский район» части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

В присутствии:

Представителей Администрации МО «Юкаменский район»:

– <...> – начальника юридического отдела по дов. № б/н от 21.12.2009г.,

– <...> – главного специалиста землеустроителя по дов № б/н от 21.12.2009г.

Представителя ООО «Монолит» – <...> – генерального директора ООО «Монолит»,
Приказ № 1 от 19.01.2006г.

УСТАНОВИЛА:

В ходе проведения Удмуртским УФАС России (далее – Управление) проверки соблюдения антимонопольного законодательства органами исполнительной власти и органами местного самоуправления, в части соблюдения обязательных процедур при предоставлении земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства и индивидуального жилищного строительства Управлением выявлен факт предоставления Администрацией МО «Юкаменский район» в аренду ООО «Монолит 13 земельных участков, расположенных по адресу: Удмуртская Республика, Юкаменский район, с.Юкаменское, микрорайон индивидуальной жилой застройки «ЗАПАД-а» (Постановления №№ 331, 332 от 18.06.2009г., №№ 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460 от 01.09.2009г., № 467 от 04.09.2009г.) без проведения аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков.

Согласно пункту 2 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) 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.

Из материалов представленных, в адрес Удмуртского УФАС России, Администрацией МО «Юкаменского район» следует, что Администрация МО «Юкаменского район» Постановлениями №№ 331, 332 от 18.06.2009г., №№ 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460 от 01.09.2009г., № 467 от 04.09.2009г. выделила ООО «Монолит» 13 земельных участков, расположенных по адресу: Удмуртская Республика, Юкаменский район, с.Юкаменское, микрорайон индивидуальной жилой застройки «ЗАПАД-а» для жилищного строительства без проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков. Частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите

конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции») органам местного самоуправления запрещается принимать акты, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции. Издание Постановлений №№ 331, 332 от 18.06.2009г., №№ 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460 от 01.09.2009г., № 467 от 04.09.2009г., о предоставлении земельных участков в аренду, без проведения аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства имеет признаки нарушения части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции». В связи с наличием в действиях Администрации МО «Юкаменский район» признаков нарушения части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» Удмуртским УФАС России было возбуждено дело № ММ 05-03/2009-48 и назначено к рассмотрению на 22.12.2009г. на 09-30 часов.

В ходе рассмотрения дела Комиссией Удмуртского УФАС России были исследованы следующие документы:

1. Копия Устава МО «Юкаменский район»;
2. Копия Постановления о назначении главы Администрации МО «Юкаменский район»;
3. Копия свидетельства о постановке на налоговый учет Администрации МО «Юкаменский район»;
4. Копия свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица Администрации МО «Юкаменский район»;
5. Копия Устава ООО «Монолит»;
6. Копия свидетельства о постановке на налоговый учет ООО «Монолит»;
7. Копия свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица ООО «Монолит»;
8. Копия приказа № 1 от 19.01.2006г., о назначении генерального директора ООО «Монолит»;
9. Копии заявлений ООО «Монолит» о выделении 13 земельных участков, расположенных по адресу: Удмуртская Республика, Юкаменский район, с.Юкаменское, микрорайон индивидуальной жилой застройки «ЗАПАД-а»;
10. Копии Постановлений Администрации МО «Юкаменский район» №№ 331, 332 от 18.06.2009г., №№ 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460 от 01.09.2009г., № 467 от 04.09.2009г.;
11. Копия информационного сообщения о предоставлении в аренду земельных участков, расположенных по адресу: Удмуртская Республика, Юкаменский район, с.Юкаменское, микрорайон индивидуальной жилой застройки «ЗАПАД-а»;
12. Письменные пояснения Администрации МО «Юкаменский район»;

В процессе рассмотрения дела представитель Администрации МО «Юкаменский район» <...> пояснила, что при предоставлении ООО «Монолит» 13 земельных участков, расположенных по адресу: Удмуртская Республика, Юкаменский район, с.Юкаменское, микрорайон индивидуальной жилой застройки «ЗАПАД-а», Администрация МО «Юкаменский район» руководствовалась пунктом 6 статьи 30 ЗК РФ, согласно которому при предоставлении сформированного, но не закрепленного за гражданином или юридическим лицом земельного участка, его предоставление для строительства осуществляется в соответствии с подпунктами 3 и 4 пункта 4 статьи 30 ЗК РФ.

Администрация МО «Юкаменский район» считает, что согласно подпункту 3 пункта 4 статьи 30 ЗК РФ допускается передача земельных участков в аренду для жилищного строительства без проведения торгов (конкурсов, аукционов) при

условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

Представитель ООО «Монолит», <...> пояснил, что на данный момент на 10 выделенных земельных участках построены жилые дома и проданы Администрации МО «Юкаменский район» для реализации программы «Ветхое жилье». На оставшихся 3 земельных участках ведется строительство.

Представитель Администрации МО «Юкаменский район» <...> пояснил, что программа «Ветхое жилье» реализуется в МО «Юкаменский район», часть домов, построенных на предоставленных земельных участках, переданы жителям МО «Юкаменский район» и граждане проживают в данных домах. Также представитель Администрации МО «Юкаменский район» пояснил, что при предоставлении ООО «Монолит» земельных участков для жилищного строительства, Администрация МО «Юкаменский район» не проводила аукционы, по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, в связи с наличием только одной заявки на предлагаемые участки. В случае наличия двух и более заявок на предлагаемые земельные участки Администрацией МО «Юкаменский район» проводились торги на право заключения договора аренды земельных участков.

Рассмотрев представленные материалы и выслушав доводы сторон, Комиссия установила следующее.

Информационными сообщениями в газете «Знамя Октября» от 13.05.2009г. № 34 (8144), от 31.07.2009г. № 57 (8167) Администрация МО «Юкаменский район» проинформировало о предстоящем предоставлении в аренду земельных участков для жилищного строительства в микрорайоне индивидуальной жилой застройки «Запад-а».

Постановлениями №№ 331, 332 от 18.06.2009г., №№ 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460 от 01.09.2009г., № 467 от 04.09.2009г. Администрация МО «Юкаменского район» предоставила ООО «Монолит» 13 земельных участков, расположенных по адресу: Удмуртская Республика, Юкаменский район, с.Юкаменское, микрорайон индивидуальной жилой застройки «ЗАПАД-а» для жилищного строительства без проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков.

В соответствии с пунктами 2, 3 статьи 30.1 ЗК РФ предусмотрен различный порядок предоставления земельных участков для жилищного строительства (для юридических лиц) и для индивидуального жилищного строительства (для физических лиц).

Также Комиссией установлено, что публикации Администрацией МО «Юкаменский район» информационных сообщений о предстоящем предоставлении земельных участков для жилищного строительства в микрорайоне индивидуальной жилой застройки «Запад-а» содержат в равной мере информацию для индивидуальных застройщиков и строительных организаций. При публикации информационного сообщения о предстоящем выделении земельных участков для индивидуальных жилых застройщиков некорректно сформулированное сообщение нарушает права юридических лиц, направленные на получение земельных участков в целях жилищного строительства. При публикации информационного сообщения о предстоящем выделении земельных участков для жилищного строительства некорректно сформулированное сообщение нарушает права граждан МО «Юкаменский район», направленные на получение земельных участков в целях индивидуального жилищного строительства.

Таким образом, некорректно сформулированное информационное сообщение ограничило конкуренцию, удалив с рынка неограниченное количество потенциальных заявителей на предоставляемые земельные участки.

Согласно пункту 2 статьи 30.1 ЗК РФ 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.

Доводы представителя Администрации МО «Юкаменский район» в отношении того, что подпунктом 3 пункта 4 статьи 30 ЗК РФ допускается передача земельных участков в аренду юридическим лицам для жилищного строительства без проведения торгов (конкурсов, аукционов) при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка являются необоснованными по следующим основаниям.

Положения подпункта 3 пункта 4 статьи 30 ЗК РФ допускают предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка, при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемого для такой передачи земельного участка в случае, если имеется только одна заявка, для целей строительства, не связанных с жилищным. Федеральный законодатель, дополнив ЗК РФ статьей 30.1, пунктом 5 статьи 38, статьей 38.1, установил особый порядок предоставления земельных участков для жилищного строительства предполагающий обязательную аукционную форму предоставления земельных участков для жилищного строительства. При этом, в соответствии с пунктом 2 статьи 30.1 ЗК РФ, установлен исчерпывающий перечень допускаемых случаев предоставления земельных участков для жилищного строительства без проведения аукциона, установленных подпунктом 5 пункта 1 статьи 24, пунктом 2.1 статьи 30 и пунктом 27 статьи 38.1 ЗК РФ.

Предоставление земельного участка под жилищное строительство без предварительного согласования места размещения объекта, без проведения аукциона, при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемого для такой передачи земельного участка при наличии только одной заявки согласно подпункта 3 пункта 4 статьи 30 ЗК РФ не относится к установленным пунктом 2 статьи 30.1 ЗК РФ случаям, при которых аукцион не проводится.

Частью 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления запрещается принимать акты, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В связи с вышеизложенным, действия Администрации МО «Юкаменский район» выразившиеся в предоставлении ООО «Монолит» 13 земельных участков без проведения аукциона являются нарушением части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

Следует учесть, что отмена Постановлений Администрации МО «Юкаменский район» №№ 331, 332 от 18.06.2009г., №№ 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460 от 01.09.2009г., № 467 от 04.09.2009г. может негативно отразиться на положении граждан, получивших жилые дома по программе «Ветхое жилье» построенных на данных земельных участках.

Требование о восстановлении исходного положения, предоставленных земельных

участков, приведет к нарушению жилищных прав социально незащищенных слоев граждан Юкаменского района Удмуртской Республики.

Руководствуясь частью 1 статьи 15, статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, пунктом 1 статьи 49, статьей 50 ФЗ «О защите конкуренции», пунктами 3.40, 3.44 Административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства Российской Федерации, утвержденного Приказом ФАС России от 25.12.2007г. № 447 Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию МО «Юкаменский район» нарушившей часть 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», в части принятия актов, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2. Выдать Администрации МО «Юкаменский район» предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии