

РЕШЕНИЕ № 7-А/15

г. Горно-Алтайск

Резолютивная часть решения оглашена 08.04.2015г.

В полном объеме решение изготовлено 14.04.2015г.

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее по тексту – Комиссия УФАС по РА) в составе <...>,

08.04.2015г. рассмотрела дело № 7-А/15 от 06.02.2015г. по признакам нарушения Администрацией МО «Чойский район» (Республика Алтай, с. Чоя, ул. Ленина, 27) пункта 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в совершении действий по предоставлению ООО «ЭЛМО» в аренду земельных участков без торгов, расположенных по адресу: Республика Алтай, Чойский район, с. Чоя, ул. Пушкина, 81 и 81 «А», в целях строительства жилых домов (постановления от 09.06.2014 №178 и №179, договоры от 10.06.2014 № К-10 и К-11), в присутствии представителя Министерства регионального развития Республики Алтай <...> по доверенности 12.01.2015г. №1.

В адрес управления 08.04.2015г. от администрации МО «Чойский район» поступило ходатайство (вх. № 954) о рассмотрении дела в отсутствие представителя администрации.

ООО «ЭЛМО» надлежащим образом уведомлено о времени и месте рассмотрения дела, явку представителя не обеспечило.

УСТАНОВИЛА:

На основании приказа руководителя управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай «О проведении плановой выездной проверки» от 24.09.2014г. № 393 была проведена проверка в отношении Администрации МО «Чойский район».

В ходе проверки установлено:

10.06.2014г. Администрация МО «Чойский район» с ООО «ЭЛМО» заключила договоры №К-10 и №К-11 аренды земельных участков, расположенных по адресу: Республика Алтай, Чойский район, с. Чоя, ул. Пушкина, 81 и 81а соответственно, без проведения процедуры торгов.

Управлением на основании приказа № 28 от 06.02.2015г. возбуждено дело №7-А/15 и создана Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Администрации МО «Чойский район» по признакам нарушения пункта 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции». Рассмотрение дела назначено на 02.03.2014г.

Определением о назначении дела № 7-А/15 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению от 06.02.2015г. у Администрации запрошено письменное пояснение по факту выявленных признаков нарушения

антимонопольного законодательства.

Администрацией МО «Чойский район» не представлена информация, запрошенная определением от 06.02.2015г., в связи с чем было принято решение об отложении рассмотрения дела на 26.03.2015г.

Администрация МО «Чойский район» 03.03.2015г. представила копии газеты «Чойские вести» от 08.05.2014г., заявление ООО «ЭЛМО» о предоставлении земельных участков в аренду, а также пояснила, что платежные поручения за 2014г. отсутствуют, ввиду не поступления арендных платежей от ООО «ЭЛМО».

Администрация МО «Чойский район» обосновала выделение ООО «ЭЛМО» земельных участков по адресам: Чойский район, с. Чоя, ул. Пушкина, 81 и 81«А» исполнением письма Министерства регионального развития Республики Алтай от 04.03.2014г. (б/н) о выделении Администрацией в срок до 15.03.2014г. 2-х земельных участков в аренду под строительство жилых домов для детей сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, площадью не менее 8 соток каждый.

Определением от 26.03.2015г. об отложении рассмотрения дела №7-А/15 от 06.02.2015г. в целях всестороннего рассмотрения дела Комиссией УФАС по РА принято решение о привлечении в качестве заинтересованного лица Министерства регионального развития Республики Алтай.

Министерством регионального развития Республики Алтай 08.04.2015г. представлены документы конкурсного отбора, проведенного Министерством экономического развития и туризма Республики Алтай по заявке Министерства регионального развития Республики Алтай в 2014г. по приобретению на территории Чойского района жилых помещений специального жилищного фонда для детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, копии договоров, заключенных по результатам данных торгов.

Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства Алтайского республиканского УФАС России, рассмотрев представленные документы, установила следующее:

По правилам пункта 4 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации (до изменений, внесенных Федеральным законом №171-ФЗ от 23.06.2014г.) процедура предоставления земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта состоит из следующих стадий. На первой стадии проводятся работы по формированию земельного участка (то есть определяются его размер, границы и местоположение как документально, так и на местности). На второй стадии осуществляется государственный кадастровый учет земельного участка. Третьей стадией является проведение торгов по продаже земельного участка в собственность или права на заключение договора аренды. Допускается также предоставление участка в аренду без проведения процедуры торгов на основании заявлений заинтересованных лиц. Обязательным условием предоставления участка в аренду без проведения процедуры торгов является предварительная и заблаговременная публикация о наличии предлагаемых участков в случае, если подана только одна заявка. На четвертой стадии должен быть подписан протокол о результатах торгов или подписан договор аренды земельного участка, если процедура торгов не проводилась.

Таким образом, процедура предоставления земельного участка без предварительного согласования места размещения объекта инициируется соответствующим исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления.

Согласно выписки из государственного кадастра недвижимости от 18.04.2014 №0400/501/14-32562 разрешенное использование (земли населенных пунктов) - для строительства жилого дома. Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости 18.04.2014г.

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 04:02:010118:88 сформирован и поставлен на государственный кадастровый учет 18.04.2014г.

Согласно выписки из государственного кадастра недвижимости от 28.04.2014 №0400/501/14-35944 разрешенное использование (земли населенных пунктов) - для строительства жилого дома. Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости 28.04.2014г.

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 04:02:010118:89 сформирован и поставлен на государственный кадастровый учет 28.04.2014г.

ООО «ЭЛМО» 06.05.2014г. (исх.193/05 и №194/05) обратилось в адрес Администрации МО «Чойский район» о предоставлении 2-х земельных участков по адресам: Республика Алтай, Чойский район, с. Чоя, ул. Пушкина, 81 и 81а. Данным хозяйствующим субъектом указана цель предоставления земельных участков: строительство жилых домов для детей сирот.

Администрация МО «Чойский район» в районной газете «Чойские вести» 08.05.2014г. №19(482) опубликовала объявления о возможности предоставления земельных участков с кадастровым номером 04:02:010118:88 общей площадью 2466 кв.м, расположенного по адресу: Республика Алтай, Чойский район, с. Чоя, ул. Пушкина, 81, и с кадастровым номером 04:02:010118:89 общей площадью 2466 кв.м, расположенного по адресу: Республика Алтай, Чойский район, с. Чоя, ул. Пушкина, 81 а, для строительства жилых домов.

10.06.2014г. Администрация МО «Чойский район» на основании постановлений от 09.06.2014 №178 и № 179 «О предоставлении в аренду земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, Чойский район, с. Чоя, ул. Пушкина, 81 ООО «ЭЛМО» для строительства жилого дома» и аналогичное по адресу: Республика Алтай, Чойский район, с. Чоя, ул.Пушкина, 81а, руководствуясь статьями 22, 30 и 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации, заключает с ООО «ЭЛМО» договоры: №К-10 аренды земельного участка с кадастровым номером 04:02:010118:88 общей площадью 2466 кв.м, расположенного по адресу: Республика Алтай, Чойский район, с. Чоя, ул. Пушкина, 81; №К-11 с кадастровым номером 04:02:010118:89 общей площадью 2466 кв.м, расположенного по адресу: Республика Алтай, Чойский район, с. Чоя, ул. Пушкина, 81а, сроком на 11 месяцев.

Согласно вышеуказанным постановлениям и договорам аренды, данные земельные участки предоставлены в целях строительства жилых домов.

Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства были регламентированы ст. 30.1 ЗК РФ (до изменений, внесенных Федеральным

законом №171-ФЗ от 23.06.2014г.).

В соответствии с ч. 2 ст. 30.1 Земельного кодекса 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 подпунктами 5 и 5.1 пункта 1 статьи 24, пунктом 2.1 статьи 30 и пунктом 27 статьи 38.1 настоящего Кодекса.

Заключение договора аренды земельного участка для строительства жилого дома не входит в указанное исключение.

Следовательно, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, для целей жилищного строительства может быть предоставлен исключительно на торгах.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, их не проведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

В соответствии с пунктом 20 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» государственные или муниципальные преференции - это предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, государственных или муниципальных гарантий

Частью 1 статьи 20 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» предусмотрено, что орган местного самоуправления, имеющий намерение предоставить государственную или муниципальную преференцию, подает в антимонопольный орган **заявление о даче согласия** на предоставление такой преференции по форме, определенной федеральным антимонопольным органом.

В ходе осмотра Журнала регистрации ходатайств о предоставлении государственной, муниципальной помощи за 2014г., установлено, что за указанный период Администрация МО «Чойский район» заявлений о даче согласия на предоставление муниципальной преференции в Управление ФАС по РА не подавала.

Пунктом 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции устанавливается запрет на совершение органом местного самоуправления действий (бездействий), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещается предоставление муниципальной преференции в нарушение порядка,

установленного главой 5 Закона о защите конкуренции.

Вышеуказанные действия Администрации МО «Чойский район» (принятие постановлений от 09.06.2014 №178 и № 179 «О предоставлении в аренду земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, Чойский район, с. Чоя, ул. Пушкина, 81 ООО «ЭЛМО» для строительства жилого дома» и аналогичное по адресу: Республика Алтай, Чойский район, с. Чоя, ул.Пушкина, 81а) привели к передаче ООО «ЭЛМО» муниципального имущества, т.е. данному хозяйствующему субъекту Администрацией МО «Чойский район» предоставлена муниципальная преференция, выразившаяся в **передаче муниципального имущества без торгов.**

Администрация МО «Чойский район» обосновала выделение ООО «ЭЛМО» рассматриваемых земельных участков исполнением письма Министерства регионального развития Республики Алтай от 04.03.2014г. (б/н) о выделении Администрацией в срок до 15.03.2014г. 2-х земельных участков в аренду под строительство жилых домов для детей сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, площадью не менее 8 соток каждый.

Согласно п.п. л) п.34 ч. 3.1 раздела 3 Положения о Министерстве регионального развития Республики Алтай, утвержденного постановлением Правительства Республики Алтай №99 от 18.05.2006г., в полномочия министерства входит осуществление долевого строительства, строительство, приобретение жилых помещений специализированного жилищного фонда для детей – сирот, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, с целью их дальнейшего включения в специализированный жилищный фонд.

27.01.2014г. Министерство регионального развития Республики Алтай направило письмо (исх. 358) в адрес Администрации МО «Чойский район», в котором просило в срок до 30.01.2015г. проинформировать Министерство о возможных путях обеспечения жилыми помещениями детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в том числе выделения земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов (жилых помещений), возможности участия муниципального образования в реализации Комплекса мер по обеспечению данной категории жилыми помещениями в полном объеме в текущем году.

На заседании комиссии УФАС по РА представитель Министерства регионального развития Республики Алтай пояснил, что письмо от 04.03.2014г. (б/н), направленное в адрес Администрации МО «Чойский район», носило рекомендательный характер.

04.12.2014г. Министерство экономического развития и туризма Республики Алтай по заявке Министерства регионального развития Республики Алтай разместило на официальном сайте РФ (zakupki.gov.ru) извещения о проведении 8 электронных аукционов на приобретение жилого помещения для государственных нужд в целях реализации ВЦП «Формирование специализированного жилищного фонда для детей – сирот, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей в Республике Алтай на 2013-2015г.» (№№0177200000214002586, 0177200000214002588, 0177200000214002589, 0177200000214002591, 0177200000214002593, 0177200000214002597, 0177200000214002601, 0177200000214002603).

26.12.2014г. с единственным участником электронных аукционов ООО «ЭЛМО» заключены государственные контракты на приобретение 8 квартир по адресам: Республика Алтай, Чойский район, с. Чоя, ул. Пушкина, 81, и ул. Пушкина, 81 а (два четырехквартирных дома).

В соответствии с ч. 2 ст. 11 Земельного кодекса РФ органы местного самоуправления осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Таким образом, в полномочия органов местного самоуправления входит управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

У администрации МО «Чойский район» была возможность провести аукцион на предоставление в аренду земельных участков под строительство жилых домов, либо в порядке ст. 20 ФЗ № 135-ФЗ О защите конкуренции обратиться в УФАС по РА с соответствующими заявлениями о согласовании предоставления преференции ООО «ЭЛМО».

Следовательно, действия Администрации МО «Чойский район», выразившиеся в предоставлении ООО «ЭЛМО» в аренду земельных участков без торгов, расположенных по адресу: Республика Алтай, Чойский район, с. Чоя, ул. Пушкина, 81 и 81 «А», в целях строительства жилых домов (постановление от 09.06.2014 № 178 и №179) и без получения у УФАС по РА согласия на предоставление муниципальной преференции, приводят к нарушению пункта 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», т.к. это привело или могло привести к ограничению, недопущению, или устранению конкуренции.

В связи с тем, что жилые помещения, находящиеся на данных земельных участках переданы Минрегионом РА детям сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, стоящим в очереди на получение жилья, у комиссии УФАС по РА отсутствуют правовые основания для выдачи предписания о возврате в казну МО «Чойский район» земельных участков, переданных с нарушением антимонопольного, земельного законодательства.

Учитывая изложенные обстоятельства и руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать Администрацию МО «Чойский район» нарушившей пункт 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», в связи с совершением действий по предоставлению ООО «ЭЛМО» в аренду земельных участков без торгов, расположенных по адресу: Республика Алтай, Чойский район, с. Чоя, ул. Пушкина, 81 и 81 «А», в целях строительства жилых домов (постановления от 09.06.2014 № 178 и №179, договоры от 10.06.2014 № К-10 и К-11), и без получения от УФАС по РА согласия на предоставление преференции ООО «ЭЛМО», так как это привело или могло привести к ограничению, недопущению, или устранению конкуренции.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех

месяцев со дня его принятия.