

РЕШЕНИЕ

Дело №75

15 июля 2011 года

г. Ставрополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства №75 в составе: председателя комиссии – заместителя руководителя управления О.Л. Тихенького, членов комиссии: начальника отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Д.Н. Сапунова, государственного инспектора отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Н.И. Соболевой,

рассмотрев дело №75, возбужденное 21.06.2011 года по признакам нарушения администрацией Труновского муниципального района Ставропольского края ч. 1 ст. 15, ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в нарушении порядка проведения земельного аукциона в части размещения неполной информации о проводимом аукционе, и тем самым созданию препятствий в участии в нём потенциальным участникам из-за непредставления необходимой информации,

УСТАНОВИЛА:

Приказом руководителя Ставропольского УФАС России от 21.06.2011 года №418 возбуждено дело №75 по признакам нарушения администрацией Труновского муниципального района Ставропольского края ч. 1 ст. 15, ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в нарушении порядка проведения земельного аукциона в части размещения неполной информации о проводимом аукционе, и тем самым созданию препятствий в участии в нём потенциальным участникам из-за непредставления необходимой информации.

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю ежеквартально проводится анализ данных по выделению земельных участков под строительство в рамках ежеквартального мониторинга выделения земельных участков муниципальными образованиями Ставропольского края.

В ходе анализа данных представленных администрацией Труновского муниципального района Ставропольского края за период с 01 января 2011г. по 31 марта 2010г. были выявлены признаки нарушения порядка проведения аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ставропольский край, село Донское, улица <***>, площадью 2200,0 кв.м., кадастровый номер <...> :05:043021:63, с разрешённым использованием - для строительства многоквартирного жилого дома.

Извещение о проведении аукциона опубликовано в газете «Нива» от 09.02.2011 г. №10 (9980) и на официальном сайте органов местного самоуправления Труновского муниципального района Ставропольского края в сети интернет – www.trunovskiy26raion.ru

Анализ представленного информационного сообщения о предоставлении земельного участка под строительство многоквартирного жилого дома, опубликованного в газете «Нива» от 09.02.2011 года показал, что в извещении опубликована усеченная информация, а именно указано, что выделяется земельный участок, его местоположение, площадь, кадастровый номер <...> указано до какого числа принимаются заявки и телефон для справок, также в извещении указано, что земельный участок предоставляется в соответствии с постановлением правительства РФ № 808 от 11.11.2002 г. и ст. 31 ЗК РФ, что противоречит требованиям, предусмотренным ч. 10 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ.

Вышеуказанные обстоятельства послужили основанием для возбуждения в отношении администрации Труновского муниципального района Ставропольского края настоящего дела.

Представитель администрации Труновского муниципального района Ставропольского края <***> на рассмотрении дела пояснил, что в адрес администрации Труновского муниципального района Ставропольского края поступило заявление ОАО «Передвижная механизированная колонна №5» от 08.02.2011 г. №50 о предоставлении в аренду земельного участка категории «Земли населенных пунктов», площадью 2200,0 кв. м., кадастровый номер <...> :05:043021:63, местоположение: Ставропольский край, Труновский район, с. Донское, ул. <***>, для строительства многоквартирного жилого дома. Руководствуясь статьей 30.1 Земельного кодекса, определяющей

особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, администрация Труновского муниципального района опубликовала в районной газете «Нива» № 10 от 09.02.2011 г. сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду названного выше земельного участка. Аналогичное сообщение о приеме заявлений размещено 09.02.2011 г. на официальном сайте органов местного самоуправления Труновского муниципального района www.trunovskiy26raion.ru. По истечении месяца со дня опубликования сообщения и размещения на официальном сайте о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка другие заявления в адрес администрации района не поступили. Комиссией по проведению торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Ставропольского края и расположенных на территории Труновского района, а также земельных участков сельскохозяйственного назначения фонда перераспределения земель, земельных участков категории «Земли населенных пунктов» и иных категорий принято решение о предоставлении земельного участка категории «Земли населенных пунктов», площадью 2200,0 кв. м., кадастровый номер <...> :05:043021:63, местоположение: Ставропольский край, Труновский район, с. Донское, ул. <***>, для строительства многоквартирного жилого дома в аренду без проведения торгов единственному заявителю - ОАО «Передвижная механизированная колонна №5». Администрацией Труновского муниципального района принято постановление от 10.03.2011 г. №124-п «О предоставлении открытому акционерному обществу «Передвижная механизированная колонна №5» в аренду земельного участка категории «Земли населенных пунктов» для строительства многоквартирного жилого дома». В соответствии с вышеназванным постановлением сторонами был подписан договор

аренды земельного участка от 10.03.2011 г. №10, 17.05.2011 г. данный договор зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю. При предоставлении в аренду земельного участка категории «Земли населенных пунктов», площадью 2200,0 кв. м., кадастровый номер <...> :05:043021:63, местоположение: Ставропольский край, Труновский район, с. Донское, ул. <***>, для строительства многоквартирного жилого дома администрация Труновского муниципального района ошибочно руководствовалась статьей 30.1 Земельного кодекса, определяющей особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, полагая, что в случае поступления второй и последующих заявок необходимо руководствоваться статьей 38.1 Земельного кодекса «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». В настоящее время арендатором - ОАО «Передвижная механизированная колонна №5» получено разрешение на строительство и начато строительство многоквартирного дома. Выполнены земляные работы, закладывается фундамент. Должностным лицом, ответственным за организацию и проведение конкурсов по предоставлению земельных участков в аренду, является начальник отдела имущественных и земельных отношений администрации Труновского муниципального района Ставропольского края <***>. В настоящее время <***> находится в ежегодном трудовом отпуске. После окончания отпуска будет рассмотрен вопрос о привлечении начальника отдела имущественных и земельных отношений администрации Труновского муниципального района Ставропольского края <***> к дисциплинарной ответственности за допущенное нарушение.

Рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения представителя администрации Труновского муниципального района Ставропольского края <***>-

, Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях администрации Труновского муниципального района Ставропольского края нарушения требований ч. 1 ст. 15, ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции».

При этом Комиссия исходила из следующего.

Согласно пункту 2 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах.

Администрацией Труновского муниципального района Ставропольского края для проведения аукциона по продаже права заключения договора аренды был выделен один земельный участок, расположенный по адресу: Ставропольский край, село Донское, улица <***>, площадью 2200,0 кв.м., кадастровый номер <...> :05:043021:63, с разрешённым использованием - для строительства многоквартирного жилого дома.

В извещении, опубликованном администрацией Труновского муниципального района Ставропольского края в газете «Нива» от 09.02.2011 г. №10 (9980) и на

официальном сайте органов местного самоуправления Труновского муниципального района Ставропольского края в сети интернет www.trunovskiy26raion.ru было указано, что выделяется земельный участок, его местоположение, площадь, кадастровый номер <...> указано до какого числа принимаются заявки и телефон для справок. Также в извещении указано, что земельный участок предоставляется в соответствии с постановлением правительства РФ № 808 от 11.11.2002г. и ст. 31 ЗК РФ.

В соответствии с ч. 1 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ, аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для жилищного строительства (за исключением индивидуального и малоэтажного жилищного строительства) проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственной кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, основанные на результатах инженерных изысканий параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также технические условия подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

В соответствии с ч. 10 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ, извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения: 1) об организаторе аукциона; 2) о наименовании органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении аукциона, о реквизитах указанного решения; 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона; 4) о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение; 5) о начальной цене предмета аукциона (начальной цене земельного участка или начальном размере арендной платы); 6) о "шаге аукциона"; 7) о форме заявки на участие в аукционе, о порядке приема, об адресе места приема, о дате и о времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе; 8) о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка; 9) о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды.

Законодательством однозначно определено, что эта информация должна быть указана в извещении или сообщении о проведении аукциона и доступна для неопределенного круга лиц потенциальных участников аукциона.

В извещении, опубликованном администрацией Труновского муниципального района Ставропольского края отсутствуют данные об организаторе аукциона; о наименовании органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении аукциона, о реквизитах указанного решения; о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона; о предмете аукциона, в том числе о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения такого

объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение; о начальной цене предмета аукциона (начальной цене земельного участка или начальном размере арендной платы); о "шаге аукциона"; о форме заявки на участие в аукционе, о порядке приема, об адресе места приема, о дате и о времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе; о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка; о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды.

Извещение не соответствует требованиям, указанным в ч. 10 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ.

Указанные сведения является существенным условием, могущим повлиять на принятие решения о подаче заявок на участие в аукционе, исходя из финансовых возможностей потенциальных покупателей.

Данная информация должна быть указана в извещении или сообщении о проведении аукциона (конкурса) и доступна для неопределенного круга лиц потенциальных участников аукциона.

Таким образом, администрация Труновского муниципального района Ставропольского края, указав усеченную информацию о выделяемом земельном участке под строительство многоквартирного жилого дома (местоположение земельного участка, площадь, кадастровый номер <...> указание даты окончания приема заявок и телефон для справок), нарушила полностью процедуру проведения аукциона, тем самым, создала условия ограничивающие конкуренцию, а именно ограничила возможное количество участников путём ограничения доступа к информации.

Согласно протоколу №6 от 10 марта 2011 года Комиссия по проведению торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Ставропольского края и расположенных на территории Труновского района, а также земельных участков сельскохозяйственного назначения фонда перераспределения земель, земельных участков категории «Земли населенных пунктов» и иных категорий решила предоставить земельный участок категории «земли населённых пунктов» площадью 2200,0 кв.м, кадастровый номер <...> :05:043021:63, расположенный по адресу: Ставропольский край, село Донское, улица <***>, открытому акционерному обществу «Передвижная механизированная колонна №5» в аренду для строительства многоквартирного жилого дома без проведения торгов.

Администрацией Труновского муниципального района принято постановление от 10.03.2011 г. №124-п «О предоставлении открытому акционерному обществу «Передвижная механизированная колонна №5» в аренду земельного участка категории «Земли населенных пунктов» для строительства многоквартирного жилого дома».

В соответствии с вышеуказанным постановлением между администрацией Труновского муниципального района Ставропольского края (арендодатель) и открытым акционерным обществом «Передвижная механизированная колонна №5» (арендатор) заключен договор аренды №10 от 10.03.2011, согласно которому

арендодатель передаёт арендатору земельный участок, площадью 2200,0 кв.м., расположенный по адресу: Ставропольский край, село Донское, улица <***>, кадастровый номер <...> :05:043021:63 для строительства многоквартирного жилого дома. Срок аренды установлен десять лет.

Согласно уведомлению о государственной регистрации договора аренды, договор аренды земельного участка №10 от 10.03.2011, зарегистрирован 17.05.2011, номер регистрации 26-26-34/016/2011-080 на объект недвижимого имущества: наименование: земельный участок, адрес: Ставропольский край, Труновский район, село Донское, улица <***>, кадастровый (условный) номер <...> :05:043021:63.

Статьёй 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» установлен запрет органам местного самоуправления на осуществление действий, которые могут привести к ограничению конкуренции.

Согласно статье 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Таким образом, действия администрации Труновского муниципального района Ставропольского края по нарушению норм Земельного Кодекса Российской Федерации в части размещения неполной информации об аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ставропольский край, село Донское, улица <***>, площадью 2200,0 кв.м., кадастровый номер <...> :05:043021:63, могли привести к ограничению конкуренции на рынке строительных услуг, что является нарушением ч. 1 ст. 15 и ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании изложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-3 ст. 41, ч. 1 ст. 49 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать администрацию Труновского муниципального района Ставропольского края нарушившей нормы антимонопольного законодательства, а именно ч. 1 ст. 15 и ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Учитывая, что торги уже были поведены и администрацией Труновского муниципального района Ставропольского края с открытым акционерным обществом «Передвижная механизированная колонна №5» заключен договор аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ставропольский край, село Донское, улица <***>, площадью 2200,0 кв.м., кадастровый номер <...> :05:043021:63, предписание администрации Труновского муниципального района Ставропольского края не выдавать.

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