

Администрация Абанского района
Красноярского края
улица Пионерская, 4 поселок Абан,
Абанский район,
Красноярский край, 663740

Районный отдел по управлению муниципальным
имуществом администрации Абанского района
Красноярского края
улица Пионерская, 4 поселок Абан,
Абанский район,
Красноярский край, 663740

Общество с ограниченной ответственностью
«Мана»
улица Больничная, 141, поселок Абан,
Абанский район,
Красноярский край, 663740

Решение

по делу № 388-15/16-13

«09» декабря 2013
г.

г. Красноярск

Резолютивная часть решения оглашена на заседании Комиссии 27 ноября 2013 года.

В полном объеме решение изготовлено 09 декабря 2013 года.

Комиссия Красноярского УФАС России в составе: председатель Комиссии –

<...>, заместитель руководителя управления, члены комиссии: <...> – старший государственный инспектор отдела естественных монополий, <...> – ведущий специалист – эксперт контрольного отдела, рассмотрела дело №388-15/16-13, возбужденное в отношении Администрации Абанского района Красноярского края, Районного отдела по управлению муниципальным имуществом администрации Абанского района Красноярского края по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»; в отношении Районного отдела по управлению муниципальным имуществом администрации Абанского района Красноярского края и ООО «Мана» по признакам нарушения статьи 16 ФЗ «О защите конкуренции».

Дело рассмотрено с участием представителя Ответчиков (Администрации Абанского района и РОУМИ Абанского района) - <...> (распоряжение Администрации Абанского района о назначении на должность №50-к от 16.06.2010; доверенность №1-01476 от 23.10.2013) и в отсутствие ООО «Мана» заявившего ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие (от 23.10.2013).

УСТАНОВИЛА:

В ходе проведения выездной плановой проверки Красноярского УФАС России в текущем году на предмет соблюдения требований антимонопольного законодательства администрацией Абанского района Красноярского края (далее по тексту – Администрация, Ответчик) были выявлены договоры аренды земельных участков, заключенные с ООО «Мана» для строительства жилых домов в п. Абане: №371 от 14.05.2012, по ул. Аэродромная, 80 (кадастровый номер <...> :01:0401002:382) сроком на пять лет, общей площадью 1 724 кв.м.; №372 от 14.05.2012 по ул.Аэродромная, 65 (кадастровый номер <...> :01:0000000:970) сроком на пять лет, общей площадью 2 489 кв.м.; №373 от 14.05.2012 по ул.Аэродромная, 78 (кадастровый номер <...> :01:0000000:971) сроком на пять лет, общей площадью 2 632 кв.м.

Указанные договоры аренды заключены Районным отделом по управлению муниципальным имуществом администрации Абанского района (далее – РОУМИ администрации Абанского района) на основании постановлений администрации Абанского района №469-п, №468-п, №467-п от 14.05.2012 «О предоставлении земельного участка в аренду ООО «Мана». При этом, как следует из материалов дела, вышеуказанные договоры аренды земельных участков заключены с ООО «Мана» после предварительного информирования населения о предоставлении земельных участков для строительства и поступления в адрес администрации только одной заявки, т.е. без проведения торгов.

По данному факту Красноярским УФАС России на основании приказа № 826 от 14.10.2013 года было возбуждено дело № 388-15/16-13, в отношении Администрации по признакам нарушения части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», РОУМИ Абанского района и ООО «Мана» по признакам

нарушения статьи 16 ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении антиконкурентных соглашений. Определением от 14 октября 2013 года рассмотрение к участию в деле в качестве Ответчиков привлечены Администрация Абанского района, РОУМИ администрации Абанского района и ООО «Мана».

К моменту рассмотрения дела Ответчиком – ООО «Мана» представлены в материалы дела письменные пояснения (исх. № 426 от 17.09.2013), согласно которым ООО «Мана» подтверждает факт того, что земельные участки, расположенные по адресам: п. Абан, ул. Аэродромная, 65, 78, 80 были предоставлены минуя публичные процедуры; на данных участках планируется строительство жилья для работников Общества. Считает, что нарушений антимонопольного законодательства в действиях Общества нет.

Администрация Абанского района также представила письменные возражения (исх. №1217 от 24.10.2013) и указала, что не согласна с вменяемым нарушением антимонопольного законодательства, поскольку земельные участки предоставлялись ООО «Мана» законно при соблюдении предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в газете «Красное знамя», что допустимо в рамках подпункта 3 пункта 4 статьи 30 Земельного кодекса РФ. Также Администрация сообщила, что на территории Абанского района по состоянию на 23.10.2013 помимо ООО Мана» деятельность в сфере жилищного строительства осуществляет ООО «Промбытжилсервис».

В своих возражениях исх. №1392 от 26.11.2013 РОУМИ Абанского района также ссылается на правомерность заключения договоров с ООО «Мана» на основании подп. 3 п. 4 ст. 30 Земельного кодекса РФ, поскольку соблюдена процедура заблаговременной публикации.

Исследовав представленные доказательства, оценив доводы лица, участвующего в рассмотрении дела, Комиссия пришла к следующим выводам:

Статьей 8 Конституции Российской Федерации гарантировано единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности. Признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

В соответствии со статьей 36 Конституции Российской Федерации граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц. Условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона.

Статьей 264 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что земельные участки могут предоставляться их собственниками другим лицам

на условиях и в порядке, которые предусмотрены гражданским и земельным законодательством.

Согласно пункту 1 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов (пункт 2 статьи 607 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 28 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду.

В соответствии со статьями 10, 11 и 29 Земельного кодекса субъекты Российской Федерации осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в их собственности; к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относится установление правил землепользования и застройки территорий муниципальных образований. Статьей 29 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9, 10 и 11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предусмотрен статьями 30 - 34 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно статье 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- без предварительного согласования мест размещения объектов;
- с предварительным согласованием мест размещения объектов.

В соответствии со статьей 30 Земельного кодекса РФ предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию, в том числе, с предварительным согласованием мест размещения объектов. При этом предоставление земельных участков осуществляется в следующем порядке: выбор земельного участка и принятие

решения о предварительном согласовании места размещения объекта; проведение работ по формированию земельного участка; государственный кадастровый учет и принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства.

В соответствии с пунктом 2 статьи 30.1. Земельного кодекса РФ (далее ЗК РФ) особенностью предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, является, продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства на аукционах. Согласно разъяснениям, данным Пленумом ВАС РФ в Постановлении от 17.11.2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса РФ о договоре аренды», «в случаях, предусмотренных законом (например, пунктами 1 и 3 статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», статьями 30 - 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), статьей 74 Лесного кодекса Российской Федерации), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов. В связи с этим договор аренды названного имущества, заключенный с нарушением установленной процедуры, является ничтожным (статья 168 ГК РФ)».

Указанное требование закона обеспечивает гарантированный Конституцией Российской Федерации доступ всех граждан и юридических лиц к участию в разрешении вопросов, касающихся предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для использования в предпринимательской или иной экономической деятельности.

На основании Постановления Администрации Абанского района Красноярского края №123-п от 01.03.2010 «О публикации сообщения о наличии земельных участков, предназначенных для передачи гражданам и юридическим лицам» в газете «Красное знамя» от 05.03.2010 была опубликована информация о выделении земельных участков без проведения процедуры торгов для строительства двухквартирного жилого дома по адресу: п. Абан, ул. Аэродромная, 78 площадью 3 000 кв.м. и для строительства индивидуального жилого дома, по адресу: п. Абан, ул. Аэродромная, 80 площадью 1 500 кв.м.

На основании Постановления Администрации Абанского района Красноярского края №88-п от 24.01.2011 «О публикации сообщения о наличии земельных участков, предназначенных для передачи гражданам и юридическим лицам» в газете «Красное знамя» от 28.01.2011 была опубликована информация о выделении земельных участков без проведения процедуры торгов для строительства двухквартирного жилого дома по адресу: п. Абан, ул. Аэродромная, 65 площадью 3 000 кв.м.

ООО «Мана» 13.01.2011 и 10.05.2012 обратилась в Администрацию Абанского района с заявлениями о предоставлении земельных участков для строительства индивидуального жилого дома и двухквартирных жилых домов, по адресу: п. Абан, ул. Аэродромная, 65, 78 и 80.

Администрацией Абанского района на основании указных заявлений были приняты постановления №469-п, №468-п, №467-п от 14.05.2012 «О предоставлении земельного участка в аренду ООО «Мана», расположенных по адресам: п. Абан, ул. Аэродромная, 65, 78, 80 для строительства жилых домов в п. Абан сроком на пять лет.

Во исполнение указанных постановлений РОУМИ Абанского района были заключены с ООО «Мана» договоры аренды №371, №372 и №373 от 14.05.2013 на предоставление земельных участков, расположенных по адресам: п. Абан, ул. Аэродромная, 65, 78, 80.

Таким образом, администрация Абанского района, приняв постановления №471 от 14.05.2012, №472 от 14.05.2012, №473 от 14.05.2012 о предоставлении земельных участков ООО «Мана», не обеспечила равных возможностей всем хозяйствующим субъектам для участия в борьбе за заключение договора аренды по результатам проведения торгов.

Проведение торгов способствует развитию конкуренции за обладание ограниченным ресурсом путем создания условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия, что обеспечивает равный доступ к государственному и муниципальному имуществу для всех заинтересованных лиц, а также обеспечивает соблюдение интересов собственников имущества, имеющих намерение передать имущество на наиболее выгодных условиях.

В результате указанных действий (предоставление земельного участка без проведения публичных процедур (аукциона), установленных статьей 30.1 Земельного кодекса РФ) Администрация создала преимущественные условия ООО «Мана» при получении им муниципального имущества – земельных участков, расположенных по адресам: п. Абан, ул. Аэродромная, 65, 78, 80, что свидетельствует о нарушении Администрацией требований части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», в соответствии с которой органам местного самоуправления запрещается совершать действия/бездействия, или принимать акты, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе, путем создания преимущественных условий деятельности отдельным хозяйствующим субъектам.

Заключение вышеуказанных договоров аренды земельных участков без проведения процедуры торгов противоречит ст. 30.1 Земельного кодекса РФ и свидетельствует о недопущении конкуренции, создании преимущественных условий деятельности ООО «Мана» как субъекту рынка жилищного строительства, в то время, как самой же Администрацией известно о том, что данный рынок является конкурентным и имеются иные хозяйствующие субъекты (в том числе, ООО «Промбытжилсервис») рынка жилищного строительства, потенциально заинтересованные в получении земельных участков для строительства.

Согласно «Положения о районном отделе по управлению муниципальным имуществом Администрации Абанского района Красноярского края», утвержденного Постановлением Администрации Абанского района

Красноярского края от 30.06.2011 №614-п, основными задачами РОУМИ Абанского района являются реализация государственной политики в области рационального и эффективного использования и охраны земель, обеспечение эффективного управления муниципальным имуществом, нежилым фондом, а также регулирование и контроль использования районных земель (пункт 2.2). В соответствии с пунктом 3.35 Положения, РОУМИ Абанского района в установленном порядке управляет и распоряжается объектами муниципальной собственности, районными землями, передавая их по договору в аренду, безвозмездное пользование, хозяйственное ведение, оперативное управление или доверительное управление другому лицу в залог, в пределах установленных действующим законодательством РФ.

Предоставляя земельные участки ООО «Мана» РОУМИ Абанского района, как Арендодатель земельных обязан был также руководствоваться именно положениями статьи 30.1 Земельного кодекса РФ, и не заключать договоры без проведения процедуры торгов.

Комиссия считает ошибочной позицию РОУМИ Абанского района, согласно которой при заключении договоров аренды необходимо руководствоваться подпунктом 3 пункта 4 статьи 30 Земельного кодекса РФ, допускающей передачу земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) при условии предварительной, заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков, в случае, если имеется только одна заявка.

Указанная норма земельного кодекса регулирует отношения по предоставлению земельных участков для ИЖС исключительно в отношениях с физическими лицами, соответственно, при обращении юридического лица с просьбой о предоставлении земельного участка для ИЖС, должны быть соблюдены вышеприведенные нормы п. 2 ст. 30.1 ЗК РФ, согласно которым предоставление земельных участков для жилищного строительства предоставляется исключительно по итогам проведения аукциона.

Таким образом, заключение РОУМИ Абанского района договоров аренды земельных участков №371, №372 и №373 от 14.05.2013, расположенных по адресам: п. Абан, ул. Аэродромная, 65, 78, 80, с ООО «Манна» минуя предусмотренную законом процедуру торгов, является нарушением требований части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», поскольку создает ООО «Манна» необоснованные преимущественные условия предоставления в аренду для жилищного строительства земельных участков и ведет к недопущению конкуренции за право получения данных земельных участков.

В силу части 1 статьи 16 ФЗ «О защите конкуренции» запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Как указано выше, ООО «Мана» обратилось в Администрацию с заявлениями о предоставлении земельных участков для строительства двухквартирного жилого дома по адресам: п. Абан, ул. Аэродромная, 78 и 65 и для строительства индивидуального жилого дома, по адресу: п. Абан, ул. Аэродромная, 80. Именно на Администрацию, как на собственника муниципального имущества в силу закона была возложена обязанность по проведению публичных процедур по предоставлению земельных участков для жилищного строительства хозяйствующим субъектам, которые не были проведены.

При таких обстоятельствах в ходе рассмотрения настоящего дела и исследовании всех обстоятельств, не нашли свое подтверждение факты совершения виновных действий со стороны ООО «Мана», свидетельствующих о нарушении статьи 16 ФЗ «О защите конкуренции», что является основанием для прекращения рассмотрения дела по признакам нарушения ст. 16 ФЗ «О защите конкуренции» в отношении ООО «Мана» и РОУМИ Абанского района.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 15, 16, 23, 39, 41, 48, 49, 50 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию Абанского района Красноярского края нарушившей часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 ФЗ «О защите конкуренции», в части принятия актов - Постановлений №469-п от 14.05.2012, № 468-п от 14.05.2012, №467 от 14.05.2012 «О предоставлении земельного участка в аренду ООО «Мана» для строительства жилых домов без проведения аукциона, что привело к созданию преимущественных условий ООО «Мана» получения в аренду земельных участков и ограничило (могло ограничить) конкуренцию за право получения в пользование земельного участка для жилищного строительства.

2. Признать Районный отдел по управлению муниципальным имуществом администрации Абанского района нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 ФЗ «О защите конкуренции», в части заключения договоров аренды земельных участков с ООО «Мана» №371 от 14.05.2012, по ул. Аэродромная, 80 (кадастровый номер <...> :01:0401002:382) сроком на пять лет, общей площадью 1 724 кв.м.; №372 от 14.05.2012 по ул.Аэродромная, 65 (кадастровый номер <...> :01:0000000:970) сроком на пять лет, общей площадью 2 489 кв.м.; №373 от 14.05.2012 от 14.05.2012 по ул.Аэродромная, 78 (кадастровый номер <...> :01:0000000:971) сроком на пять лет, общей площадью 2 632 кв.м для строительства жилых домов без проведения аукциона, что привело к недопущению конкуренции за право получения в аренду земельных участков и выполнения работ по строительству жилых домов.

3. Выдать Администрации Абанского района предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства, согласно которому

Администрации надлежит:

- отменить постановления №469-п от 14.05.2012, № 468-п от 14.05.2012, №467 от 14.05.2012 «О предоставлении земельного участка в аренду ООО «Мана» для строительства жилых домов.

4. Выдать РОУМИ Администрации Абанского района предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, согласно которому Администрации надлежит:

- принять меры, направленные на возврат муниципального (государственного) имущества, переданного по договорам, заключенным с ООО «Мана» №371 от 14.05.2012, по ул. Аэродромная, 80 (земельный участок кадастровый номер <...> :01:0401002:382 общей площадью 1 724 кв.м) сроком на пять лет,; №372 от 14.05.2012 по ул.Аэродромная, 65 (земельный участок кадастровый номер <...> :01:0000000:970, общей площадью 2 489 кв.м.) сроком на пять лет; №373 от 14.05.2012 от 14.05.2012 по ул.Аэродромная, 78 (земельный участок кадастровый номер <...> :01:0000000:971 общей площадью 2 632 кв.м.) сроком на пять лет, для строительства жилых домов без проведения аукциона.

5. Производство по делу № 388-15/16-13, возбужденному в отношении Районного отдела по управлению муниципальным имуществом администрации Абанского района и ООО «Мана» по признакам нарушения части 1 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», прекратить, в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства.

Примечание:

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи в Предписание может быть обжаловано в Арбитражный суд Красноярского края в течение трех месяцев со дня его выдачи.

За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность. Привлечение к административной ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

