

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

Р Е Ш Е Н И Е

Комиссии управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по делу 02/08-39-2015

Резолютивная часть решения объявлена 08 июля 2015г.

Решение в полном объеме изготовлено 16 июля 2015г. г.Курск

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению дел по признакам нарушения антимонопольного законодательства РФ, рассмотрев дело №02/08-39-2015, возбужденное Управлением Федеральной антимонопольной службы по Курской области по признакам нарушения Администрацией Дмитриевского района Курской области (Курская область, г.Дмитриев, ул.Ленина, 44) чести 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в принятии постановления о предоставлении земельного участка в аренду хозяйствующему субъекту для жилищного строительства без проведения торгов в нарушение порядка, установленного ст.30.1, 38.1 Земельного кодекса РФ, в отсутствие представителей Администрации Дмитриевского района, надлежаще уведомленной о времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

В период с 16 по 29 апреля 2015 года инспекцией Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области на основании приказа Управления ФАС по Курской области №230 от 03.04.2015г. проведена плановая проверка правовых актов и действий Администрации муниципального образования «Дмитриевский район» Курской области (Курская область, г.Дмитриев, ул.Ленина, 44, ИНН 4605005509) на предмет соблюдения требований антимонопольного законодательства РФ.

В результате проведения проверки установлено, что Администрацией г.Дмитриева принято постановление от 23.01.2015г. №22 «О предоставлении в аренду земельного участка из земель населенных пунктов для строительства многоквартирного жилого дома», которым по результатам рассмотрения обращения ЗАО «Торгово-промышленная компания «Кароляна» данному хозяйствующему субъекту предоставлен в аренду сроком с 20.01.2015г. по 19.01.2016г. земельный участок с кадастровым номером 46:05:120128:163 площадью 335 кв.м. по адресу: г.Дмитриев, ул.Железнодорожная, 2-е, для строительства многоквартирного жилого дома. На основании данного постановления между Администрацией Дмитриевского района Курской области (арендодатель) и ЗАО

«ТПК «Кароляна» (арендатор) заключен договор аренды земельного участка от 23.01.2015г. для жилищного строительства.

Частью 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления запрещается принимать акты, а также совершать действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе создание преимущественных условий для деятельности отдельных хозяйствующих субъектов.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в т.ч. случаев передачи прав на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом РФ.

Как следует из преамбулы постановления Администрации Дмитриевского района Курской области, основанием для принятия данного ненормативного правового акта является обращение ЗАО «ТПК «Кароляна» и п.1 ст.30 Земельного кодекса РФ.

В то же время, в соответствии с ч.1, ч.2 ст.30.1 Земельного кодекса РФ земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду без предварительного согласования места размещения объекта на аукционах.

В соответствии со ст.30.1 Земельного кодекса РФ (в редакции, действовавшей на период осуществления действий, связанных с передачей рассматриваемого земельного участка в аренду) продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства должна осуществляться *на аукционах*, за исключением случаев, установленных законом. Порядок проведения аукциона установлен ст.38.1 Земельного кодекса РФ и предусматривает утверждение организатором торгов (собственником земельного участка) извещения о проведении аукциона, которым определяются начальная цена предмета аукциона, сумма задатка и существенные условия договора, в том числе срок аренды, а также время, место и порядок проведения аукциона, форма и сроки подачи заявок на участие в торгах, порядок внесения и возврата задатка, величина повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона").

В соответствии с ч.9 ст.38.1 Земельного кодекса извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства, размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации.

Частью 6 ст.17.1 ФЗ «О защите конкуренции» также установлена обязанность организатора торгов размещать информацию о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды в отношении государственного

или муниципального имущества на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012г. №909 определен адрес сайта www.torgi.gov.ru в качестве официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о торгах, в том числе о проведении аукционов по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды такого земельного участка для жилищного строительства, для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства.

Из представленной Администрацией Дмитриевского района в ходе проведения плановой проверки информации, а также сведений, размещенных на официальном сайте www.torgi.gov.ru, следует, что предусмотренная законом информация о проведении торгов на данном сайте *не размещалась*, что противоречит установленному действующим законодательством порядку (в т.ч. требованиям ч.6 ст.17.1 ФЗ «О защите конкуренции»). Более того, фактически предусмотренная ст.38.1 Земельного кодекса РФ *процедура аукциона в рассматриваемом случае Администрацией Дмитриевского района не проводилась*. Так, в местном (районном) печатном издании «Дмитриевский вестник» №77 от 19.12.2014г. было опубликовано краткое сообщение о намерении Администрации Дмитриевского района предоставить в аренду для жилищного строительства вышеуказанный земельный участок, которое не содержит информации, предусмотренной земельным кодексом РФ для извещения о проведении торгов, не устанавливает процедуру проведения аукциона и сам факт его проведения (дату, время проведения торгов, срок подачи заявок, требования к составу заявок, начальную цену права аренды земельного участка, условия о задатке и т.п.).

20.01.2015г. Администрацией Дмитриевского района Курской области составлен протокол «заседания комиссии по проведению конкурса на право аренды земельного участка из земель населенных пунктов г.Дмитриева», из которого следует, что в течение месяца с даты публикации в газете «Дмитриевский вестник» объявления о возможном предоставлении в аренду вышеуказанного земельного участка заявления о претендентов помимо ЗАО «ТПК «Кароляна» не поступали, в связи с чем конкурсной комиссией принято решение о передаче

В силу требований Земельного кодекса РФ, такая процедура не может подменять собой проведение аукциона при предоставлении в аренду земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности и является по сути ограничивающей конкуренцию за право аренды земельного участка, поскольку соответствующее информационное сообщение было опубликовано органом местного самоуправления только в местном печатном издании (в то время, как установленный для проведения аукциона порядок предполагает размещение информации на едином информационном ресурсе в сети Интернет) и при этом не содержало существенных условий аренды соответствующего земельного участка (в частности, сведений о размере арендной платы и сроках аренды).

Таким образом, правовые основания для предоставления рассматриваемого

земельного участка ЗАО «ТПК «Кароляна» в целях, предусмотренных постановлением Администрации Дмитриевского района от 23.01.2015г. №22 (строительство многоквартирного жилого дома), без проведения аукциона в порядке, установленном Земельным кодексом РФ, у данного органа местного самоуправления отсутствовали.

Непроведение торгов (аукциона) на право аренды рассматриваемого земельного участка для многоквартирного жилищного строительства в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, прямо противоречит требованиям Земельного кодекса РФ и могло привести к ограничению конкуренции вследствие ограничения доступа неопределенного круга потенциальных арендаторов к информации о возможности предоставления земельного участка в аренду и, как следствие возможности претендовать на право заключения соответствующего договора аренды по результатам конкурентной процедуры, обеспечивающей равные возможности доступа к земельному участку всех заинтересованных лиц.

С 01.03.2015г. вступили в силу изменения в Земельный кодекс РФ, внесенные Федеральным законом от 23.06.2014 №171-ФЗ. Положениями ч.1 ст.39.6, ч.11 ст.39.8 Земельного кодекса РФ, действующими по состоянию на дату рассмотрения дела, также установлено требование о предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду для целей строительства (в том числе жилищного - за исключением индивидуальных жилых домов и комплексного освоения территории) исключительно по результатам проведения торгов (порядок проведения торгов регламентирован ст.39.11, ст.39.18 Земельного кодекса РФ в действующей редакции).

Таким образом, по состоянию на дату рассмотрения дела №02/08-39-2015 действия Администрации Дмитриевского района Курской области по предоставлению земельного участка хозяйствующему субъекту для многоквартирного жилищного строительства без проведения аукциона также содержат признак противоправности.

Администрацией Дмитриевского района Курской области в ходе рассмотрения дела пояснений относительно принятия рассматриваемого постановления о предоставлении земельного участка в аренду без торгов в Курское УФАС России не представлено, представителя для участия в рассмотрении дела Администрация Дмитриевского района не направила.

При таких обстоятельствах, с учетом вышеизложенных доводов и исходя из норм действующего законодательства и материалов дела, принятие Администрацией Дмитриевского района Курской области постановления от 23.01.2015г. №22 о предоставлении в аренду ЗАО «Торгово-промышленная компания «Кароляна» земельного участка из земель населенных пунктов (кадастровый номер <...> :05:120128:163 площадью 335 кв.м. по адресу: г.Дмитриев, ул.Железнодорожная, 2-е), для строительства многоквартирного жилого дома без проведения аукциона в порядке, установленном ст.30.1, 38.1 Земельного кодекса РФ (в редакции, действовавшей по состоянию на дату принятия данного постановления), квалифицируется как нарушение ч.1 ст.15 ФЗ «О защите конкуренции», поскольку несоблюдение органом местного самоуправления установленного конкурентного порядка предоставления земельного участка в аренду могло привести к ограничению конкуренции на рынке работ по строительству жилья в Дмитриевском

районе Курской области и созданию для арендатора (застройщика) ЗАО «ТПК «Кароляна» необоснованных преимуществ в предпринимательской деятельности.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ч.1 ст.15, ч.1 ст.23, ст.41, ст.49, ст.50 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. №135-ФЗ, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию Дмитриевского района Курской области (Курская область, г.Дмитриев, ул.Ленина, 44) нарушившей требования ч.1 ст.15 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. №135-ФЗ, в части принятия постановления от 23.01.2015г. №22 о предоставлении в аренду ЗАО «Торгово-промышленная компания «Кароляна» земельного участка из земель населенных пунктов (кадастровый номер <...> :05:120128:163 площадью 335 кв.м. по адресу: г.Дмитриев, ул.Железнодорожная, 2-е) для строительства многоквартирного жилого дома без проведения торгов.

2. Выдать Администрации Дмитриевского района Курской области предписание об отмене ненормативного акта, нарушающего антимонопольное законодательство.

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р Е Д П И С А Н И Е

по делу №02/08-39-2015

об отмене актов, нарушающих антимонопольное законодательство

Резолютивная часть предписания оглашена 08 июля 2015г.

Предписание в полном объеме изготовлено 16 июля 2015г. г.Курск

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства на основании своего решения по делу №02/08-39-2015 о нарушении Администрацией Дмитриевского района Курской области (Курская область, г.Дмитриев, ул.Ленина, 44) части 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Дмитриевского района Курской области **в срок 30 дней с даты получения копии решения и предписания по делу №02/08-39-2015** устранить нарушение ч.1 ст.15 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. №135-ФЗ, отменив постановление от 23.01.2015г. №22 «О предоставлении в аренду земельного участка из земель населенных пунктов для строительства многоквартирного жилого дома», которым земельный участок с кадастровым номером 46:05:120128:163 площадью 335 кв.м. по адресу: г.Дмитриев, ул.Железнодорожная, 2-е, предоставлен ЗАО «ТПК Кароляна» для строительства многоквартирного жилого дома без проведения торгов, предусмотренных нормами Земельного кодекса РФ, что могло привести к ограничению конкуренции на рынке работ по строительству жилья в г.Дмитриеве.

2. Документированную информацию об исполнении настоящего предписания представить в управление ФАС по Курской области в течении 3-х дневный срок с даты исполнения настоящего предписания.

3. Контроль за исполнением настоящего предписания возложить на члена Комиссии ...

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

Примечание: Неисполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа влечёт административную ответственность в соответствии с Кодексом РФ об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии