

РЕШЕНИЕ № 3-А/15

г. Горно-Алтайск

Резолютивная часть решения оглашена 12.03.2015г.

В полном объеме решение изготовлено 23.03.2015г.

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

рассмотрев 12.03.2015г. в присутствии представителя Администрации МО «Кош-Агачский район» начальника отдела архитектуры, градостроительства Администрации МО «Кош-Агачский район» Чакшанова Е.К. по доверенности от 11.03.2015г. № 92 дело № 3-А/15 от 30.01.2015г. по признакам нарушения Администрацией МО «Кош-Агачский район» (Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Кош-Агач, ул. Советская, 65) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в принятии постановления от 16.05.2014 №199-з «О предоставлении земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Кош-Агач, ул. Горно-Алтайская, 1 «А» в аренду ООО «Радуга» для размещения и обслуживания многоквартирного жилого дома», на основании которого ООО «Радуга» был предоставлен земельный участок в аренду для жилищного строительства с нарушением требований части 2 статьи 30.1 Земельного кодекса РФ (без проведения процедуры торгов), что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

На основании приказа Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай «О проведении плановой выездной проверки» от 03.07.2014г. № 267 была проведена проверка в отношении Администрации МО «Кош-Агачский район».

По результатам анализа представленных Администрацией МО «Кош-Агачский район» материалов, инспекцией УФАС по РА установлено, что на основании постановления от 16.05.2014 № 199-з «О предоставлении земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Кош-Агач, ул. Горно-Алтайская, 1 «А» в аренду ООО «Радуга» для размещения и обслуживания многоквартирного жилого дома», руководствуясь статьями 22, 29, 30 и 32 Земельного кодекса Российской Федерации, Администрация заключает договор №080 аренды земельного участка с кадастровым номером 04:10:040101:1755 общей площадью 21268 кв.м, расположенного по адресу: Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Кош-Агач, ул. Горно-Алтайская, 1 «А», с ООО «Радуга» сроком на 3 года.

Согласно вышеуказанному постановлению и договору аренды, данный земельный участок предоставлен в целях размещения и обслуживания многоквартирного жилого дома.

Управлением на основании п. 5 ч. 2 ст. 39 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-

ФЗ «О защите конкуренции» принято решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Администрации МО «Кош-Агачский район» по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», в связи с предоставлением на основании постановления от 16.05.2014 № 199-з ООО «Радуга» в аренду земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Кош-Агач, ул. Горно-Алтайская, 1 «А», в целях размещения и обслуживания многоквартирного жилого дома, без проведения процедуры торгов (приказ № 19 от 30.01.2015г.).

Рассмотрение дела № 3-А/15 от 30.01.2015г. о нарушении антимонопольного законодательства было назначено на 12.03.2015г.

Комиссия УФАС по РА в ходе рассмотрения данного дела о нарушении антимонопольного законодательства установила следующее:

Особенности предоставления (с января по май 2014 года) земельных участков для жилищного строительства регламентированы ст. 30.1 ЗК РФ (до изменений, внесенных Федеральным законом № 171 от 23.06.2014г.).

Пунктом 1 статьи 30.1 Земельного кодекса РФ установлено, что земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду, а в случаях, установленных подпунктами 5 и 5.1 пункта 1 статьи 24, - в безвозмездное срочное пользование **без предварительного согласования места размещения объекта.**

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.

При этом 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 определен статьей 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

16.05.2014г. Администрацией МО «Кош-Агачский район» издано постановление № 199-з «О предоставлении земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Кош-Агач, ул. Горно-Алтайская, 1 «А» в аренду ООО «Радуга» для размещения и обслуживания многоквартирного жилого дома» и заключен договор аренды № 080, на основании которых ООО «Радуга» был предоставлен земельный участок с кадастровым номером 04:10:040101 в аренду для размещения и обслуживания многоквартирного жилого дома.

Администрацией МО «Кош-Агачский район» представлены письменные пояснения (вх. №437 от 24.02.2015г.), согласно которым администрацией МО «Кош-Агачский район» принято решение о предоставлении земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта, т.е. в соответствии

с п. 5 ст. 30 Земельного Кодекса РФ. В соответствии с п.п 1 п. 5 ст. 30 ЗК РФ выдан акт выбора площадки под застройку № 268 от 12.02.2014г., подано извещение в газету «Чуйские зори» о намерении предоставить земельный участок а аренду ООО «Радуга» общей площадью 21 500 кв.м. для размещения и обслуживания многоквартирного жилого дома. В соответствии со статьей 31 Земельного кодекса РФ Администрацией МО «Кош-Агачский район» вынесено постановление о предварительном согласовании мест размещения объекта 08.04.2014г. № 131-з. В соответствии со статьей 32 Земельного кодекса РФ принято решение о предоставлении земельного участка.

На заседании Комиссии УФАС по РА представитель Администрации МО «Кош-Агачский район» начальник отдела архитектуры, градостроительства Администрации МО «Кош-Агачский район» Чакшанов Е.К. пояснил, что процедура продажи права на заключение договора аренды данного земельного участка для жилищного строительства осуществлялась в соответствии со ст. 31 ЗК РФ (выбор земельных участков для строительства). На данный момент к строительным работам ООО «Радуга» не приступало.

Комиссия считает доводы Администрации МО «Кош-Агачский район» необоснованными, так как: ООО «Радуга» 22.01.2014г. обратилось в Администрацию МО «Кош-Агачский район» с заявлением о предоставлении земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома. Заявление не содержит предполагаемое место размещение объекта, размер испрашиваемого земельного участка, необходимого для осуществления строительства.

Земельный участок сформирован и поставлен на кадастровый учет 13.05.2014г. (№ 0400/501/14-39235) с видом разрешенного использования «для размещения и обслуживания многоквартирного жилого дома». В Акте выбора площадки под застройку № 268 от 12.02.2014г. указано, что существующих и подлежащих сносу строений нет. Следовательно земельный участок предоставлен фактически в целях строительства многоквартирного жилого дома. ООО «Радуга» в заявлении указывает целевое назначение участка - в целях жилищного строительства.

На заседании комиссии установлено, что договор аренды земельного участка № 080 от 16.05.2014г. в Росреестре не зарегистрирован, что является недопустимым. В соответствии с ч. 2 ст. 25 ЗК РФ, государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, указанных в федеральных законах.

Представитель Администрации МО «Кош-Агачский район» пояснил, что документы на регистрацию в Росреестр будут сданы не позднее 30 марта 2015 г.

В соответствии со ст. 29 ЗК РФ 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 настоящего Кодекса.

В связи с чем, комиссия УФАС по РА приходит к выводу, что вышеуказанный земельный участок предоставлен Администрацией МО «Кош-Агачский район»

ООО «Радуга» в аренду для строительства многоквартирного жилого дома в нарушение требований статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации, поскольку процедура предоставления земельного участка для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, нарушена.

Согласно пункту 7 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

В соответствии с пунктом 17 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» признаки ограничения конкуренции - сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Администрация МО «Кош-Агачский район», нарушив порядок предоставления земельных участков для жилищного строительства, установленный статьей 30.1 ЗК РФ, необоснованно ставит ООО «Радуга» в преимущественное положение при получении доступа к муниципальному имуществу (в данном случае земельному участку) по сравнению с иными хозяйствующими субъектами и ограничивает доступ последних к муниципальному имуществу, что может создать для вышеуказанного хозяйствующего субъекта возможность в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, и как следствие, к ограничению конкуренции на товарном рынке строительства многоквартирных жилых домов.

Согласно ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением

предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Таким образом, действия Администрации МО «Кош-Агачский район», выразившиеся в принятии постановления от 16.05.2014 №199-з «О предоставлении земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Кош-Агач, ул. Горно-Алтайская, 1 «А» в аренду ООО «Радуга» для размещения и обслуживания многоквартирного жилого дома» и заключении договора аренды № 080 от 16.05.2014г., на основании которых ООО «Радуга» был предоставлен земельный участок для жилищного строительства с нарушением требований статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации, являются нарушением ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного, 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 управления Федеральной антимонопольной службы по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию МО «Кош-Агачский район» нарушившей часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в связи с принятием постановления от 16.05.2014 №199-з «О предоставлении земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Кош-Агач, ул. Горно-Алтайская, 1 «А», в аренду ООО «Радуга» для размещения и обслуживания многоквартирного жилого дома», на основании которого ООО «Радуга» был предоставлен земельный участок в аренду для жилищного строительства с нарушением требований части 2 статьи 30.1 Земельного кодекса РФ, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2. Выдать Администрации МО «Кош-Агачский район» предписание об изменении актов, нарушающих антимонопольное законодательство, а именно, в акт выбора площадки под застройку № 268 от 12.02.2014г, распоряжение от 04.04.2014г. № 65 «Об утверждении схемы расположения земельного участка, по адресу: Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Кош-Агач, ул. Горно-Алтайская, 1 «А», постановление от 08.04.2014г. № 131-з «О предварительном согласовании местоположения земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Кош-Агач, ул. Горно-Алтайская, 1 «А», постановление от 16.05.2014г. № 199-з «О предоставлении земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Кош-Агач, ул. Горно-Алтайская, 1 «А» в аренду ООО «Радуга» для размещения и обслуживания многоквартирного жилого дома», внести изменения в части целевого назначения выделения земельного участка, а именно не для размещения и обслуживания многоквартирного жилого дома, а для строительства многоквартирных жилых домов.

3. Передать материалы дела специалисту УФАС по РА для возбуждения административного производства в отношении лиц, виновных в нарушении антимонопольного законодательства.

ПРЕДПИСАНИЕ № 3-А/15

23 марта 2015 года

г. Горно-Алтайск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе <...>

руководствуясь частью 1 статьи 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 23.03.2015г. по делу № 3-А/15 от 30.01.2015г. о нарушении Администрацией МО «Кош-Агачский район» части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации МО «Кош-Агачский район» прекратить нарушения антимонопольного законодательства (части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»), путем изменения актов, нарушающих антимонопольное законодательство, а именно, в акт выбора площадки под застройку № 268 от 12.02.2014г, распоряжение от 04.04.2014г. № 65 «Об утверждении схемы расположения земельного участка, по адресу: Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Кош-Агач, ул. Горно-Алтайская, 1 «А»», постановление от 08.04.2014г. № 131-з «О предварительном согласовании местоположения земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Кош-Агач, ул. Горно-Алтайская, 1 «А»», постановление от 16.05.2014г. № 199-з «О предоставлении земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Кош-Агач, ул. Горно-Алтайская, 1 «А» в аренду ООО «Радуга» для размещения и обслуживания многоквартирного жилого дома», внести изменения в части целевого назначения выделения земельного участка, а именно не для размещения и обслуживания многоквартирного жилого дома, а для строительства многоквартирных жилых домов.

О выполнении настоящего Предписания сообщить **до 30 апреля 2015 года**, представив в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай подтверждающие документы.