

РЕШЕНИЕ

по делу № 3-09/32-2015

06.06.2015

г. Пенза

Резолютивная часть решения оглашена «24» июня 2015 г.

В полном объеме решение изготовлено «6» июля 2015 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее по тексту – Комиссия) в составе:

<...>;

- при участии:

со стороны Администрации Пензенского района Пензенской области (далее – Администрация, районная администрация):

<...>;

со стороны общества с ограниченной ответственностью ПКФ «Термодом»:

<...>;

рассмотрев дело № 3-09/32-2015 от 05.06.2015 по признакам нарушения администрацией Пензенского района Пензенской области (ИНН 5818003160, 442400, Пензенская область, с. Кондоль, ул. Нагорная, д. 6) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Пензенское УФАС России из Прокуратуры Пензенской области поступила информации по вопросу проверки действий администрации Пензенского района Пензенской области на соответствие требованиям антимонопольного законодательства РФ при предоставлении обществу с ограниченной ответственностью производственно-коммерческой фирме «Термодом» в аренду земельного участка с кадастровым номером 58:13:090311:426 для жилищного строительства.

По результатам анализа представленных документов и информации приказом Пензенского УФАС России от 05.06.2015 № 109 в отношении администрации Пензенского района Пензенской области возбуждено дело по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

На заседании Комиссии по рассмотрению настоящего дела представитель районной администрации указал, что на основании заявления ООО ПКФ «Термодом» 05.11.2014 Администрацией в соответствии с пп.3 п.4 статьи 30 Земельного кодекса РФ, в связи с отсутствием иных заявлений Обществу был предоставлен в аренду на 11 месяцев земельный участок с кадастровым номером 58:13:090311:426 для жилищного строительства. Дополнено, что в порядке

самоконтроля постановление Администрации о предоставлении земельного участка ООО ПКФ «Термодом» без проведения торгов в последующем было отменено, проведен соответствующий аукцион, по результатам которого с единственным участником торгов – ООО ПКФ «Термодом» заключен договор аренды земельного участка от 31.03.2015 № 6.

На заседании Комиссии по рассмотрению настоящего дела представитель ООО ПКФ «Термодом» указал, что Общество обратилось в Администрацию о предоставлении в аренду на 11 месяцев земельного участка, находящегося примерно в 50 м по направлению на запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенский район, с. Кондоль, ул.8Марта, д. 3, для строительства многоквартирного дома. Между Администрацией и ООО ПКФ «Термодом» был заключен договор аренды земельного участка от 12.12.2014 № 564, который в последующем был расторгнут по соглашению сторон.

Изучив материалы дела и представленные сторонами доказательства, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссией установлено следующее.

05.11.2014 в администрацию Пензенского района Пензенской области поступило обращение ООО ПКФ «Термодом» с просьбой предоставить в аренду на 11 месяцев земельный участок ориентировочной площадью 7 104 кв.м., находящегося примерно в 50 м по направлению на запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенский район, с. Кондоль, ул.8Марта, д. 3, разрешенное использование – под многоквартирные жилые дома (2-5 этажей), в том числе с встроено-пристроенными помещениями социально-бытового обслуживания, административного и торгового назначения, категория земель - земли населенных пунктов (далее – Земельный участок).

08.11.2014 в газете «Сурские просторы» № 44(7649) опубликована информация о возможном предоставлении Администрацией Земельного участка в аренду на 11 месяцев.

Из протокола заседания комиссии по приему заявлений о предоставлении в аренду на 11 месяцев Земельного участка от 09.12.2014 № б/н следует, что в течении месяца со дня опубликования извещения, а именно с 8 ноября 2014 года по 8 декабря 2014 года (включительно) заявлений о предоставлении земельного участка не поступило. Руководствуясь статьей 30 Земельного кодекса РФ комиссией было принято решение о предоставлении Земельного участка в аренду на 11 месяцев ООО ПКФ «Термодом».

Письмом от 10.12.2014 № 7123 Администрация уведомила Общество о намерении заключить договор аренды на земельный участок.

В последующем Администрацией Пензенского района вынесено постановление от 12.12.2014 № 1642 о предоставлении Земельного участка с кадастровым номером 58:13:090311:426 в аренду на 11 месяцев ООО ПКФ «Термодом».

На основании данного акта между Администрацией (Арендодатель) и ООО ПКФ «Термодом» (Арендатор) был заключен договор аренды земельного участка от 12.12.2014 № 564.

В соответствии с пунктом 1.1 Договора аренды Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в пользование на условиях аренды Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - под многоквартирные жилые дома (2-5 этажей), в том числе с встроено-пристроенными помещениями социально-бытового обслуживания, административного и торгового назначения.

Данный договор заключен сроком на 11 месяцев – с 12.12.2014 по 12.11.2015.

В соответствии с частью 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

Частью 1 статьи 28 Земельного кодекса РФ (в редакции действующей в период совершения рассматриваемых действий) предусмотрено, что «земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду, а также предоставляются юридическим лицам в постоянное (бессрочное) пользование в случаях, предусмотренных пунктом 1 [статьи 20](#) настоящего Кодекса, и гражданам и юридическим лицам в безвозмездное срочное пользование в случаях, предусмотренных пунктом 1 [статьи 24](#) настоящего Кодекса».

В соответствии с частью 2 статьи 30.1 Земельного Кодекса РФ (в редакции, действующей в период осуществления рассматриваемых действий) продажа земельных участков для строительства или права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства осуществляется на аукционах за исключением случаев, установленных подпунктами 5 и 5.1 пункта 1 статьи 24, пунктами 2.1 и 2.4. статьи 30 и пунктом 27 статьи 38.1 данным Кодексом.

В соответствии с частью 1 статьи 2 Положения о порядке оформления документов и принятии решений о предоставлении земельных участков, находящихся в ведении органов местного самоуправления Пензенского района Пензенской области, гражданам и юридическим лицам, утвержденного решением Собрании представителей Пензенского района Пензенской области от 12.04.2012 № 334-42/2 (далее - Положение), продажа земельных участков для жилищного строительства или права на заключение договора аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах.

Документов, свидетельствующих о возможном предоставлении ООО ПКФ «Термодом» Земельного участка без проведения торгов в антимонопольный орган не представлено.

Доводы представителей ответчика о том, что при предоставлении Земельного участка ООО ПКФ «Термодом» без проведения торгов отсутствуют признаки ограничения конкуренции, поскольку информация о возможном предоставлении Земельного участка была размещена в открытом доступе, а именно на официальном сайте администрации Пензенского района, а также в газете «Сурские просторы» не могут быть приняты по следующим основаниям.

В соответствии с частью 5 статьи 38 Земельного кодекса РФ 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 определяется [статьей 38.1](#) настоящего Кодекса.

Частью 2 статьи 2 Положения предусмотрено, что порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в ведении органов местного самоуправления Пензенского района, либо права на заключение договора аренды земельных участков для жилищного строительства определяется в соответствии со статьей 38.1 Земельного кодекса РФ.

Согласно части 9 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном [сайте](#) Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 N 909 "Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации" в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - официальный сайт) для размещения информации 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, определен адрес сайта www.torgi.gov.ru.

Таким образом, нарушение Администрацией установленного действующим законодательством РФ порядка предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности, при предоставлении в аренду ПКФ «Термодом» Земельного участка привело (могло привести) к невозможности желающим приобрести в аренду Земельный участок ознакомиться с соответствующей информацией, следовательно, к ограничению круга потенциальных арендаторов данного участка.

В соответствии с "ОК 034-2007 (КПЕС 2002). Общероссийский классификатор продукции по видам экономической деятельности" (принят и введен в действие Приказом Ростехрегулирования от 22.11.2007 N 329-ст) деятельность по строительству многоквартирного жилого дома входит в группировку 45 - «Работы строительные».

Таким образом, заключение администрацией Пензенского района договора аренды от 12.12.2014 № 564 без проведения торгов привело к нарушению установленного действующим законодательством РФ порядка предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также привело (могло привести) к ограничению, недопущению, устранению конкуренции на товарном

рынке строительства многоквартирных домов.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам 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, Комиссия единогласно пришла к выводу, что администрацией Пензенского района Пензенской области в результате нарушения порядка предоставления в аренду земельного участка с кадастровым номером 58:13:090311:426 для жилищного строительства, что привело или могло привести к ограничению, недопущению, устранению конкуренции на соответствующем товарном рынке, нарушена часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В ходе рассмотрения настоящего дела Комиссией установлено, что на основании вынесенного Администрацией постановления от 30.01.2015 № 97 об отмене постановления от 12.12.2014 № 1642 между администрацией Пензенского района и ООО ПКФ «Термодом» заключено соглашение от 30.01.2015 о расторжении договора аренды земельного участка от 12.12.2014 № 564.

На основании постановления Администрации от 04.02.2015 № 104 и в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса РФ проведены торги в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

Вышеуказанные действия Администрацией совершены до возбуждения дела 3-09/32-2015, что свидетельствует о добровольном устранении нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48 Закона о защите конкуренции, Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию Пензенского района Пензенской области нарушившей часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в результате нарушения установленного законодательством РФ порядка предоставления в аренду земельного участка с кадастровым номером 58:13:090311:426, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2. В связи с добровольным устранением нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции рассмотрение дела № 3-09/32-2015 в отношении администрации Пензенского района Пензенской области прекратить.