

РЕШЕНИЕ

по делу № 02-07/16А

о нарушении антимонопольного законодательства

резюмирующая часть оглашена «23» марта 2016 г.

изготовлено в полном объеме «4» апреля 2016 г.

г. Якутск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

"***" – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председатель Комиссии;

"***" – заместителя начальника отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), член комиссии;

"***" – главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), член комиссии;

При участии:

От заинтересованного лица ООО «СахаСтройМонтаж»"***" по доверенности от "***" г.

рассмотрев дело № 02-07/15Ао нарушении антимонопольного законодательства, возбужденное в отношении Администрации МО «Ленский район» Республики Саха (Якутия) по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

14 января 2016 года вх.№118 в УФАС по РС(Я) поступило заявление Прокуратуры Ленского района Республики Саха (Якутия) о признаках нарушения антимонопольного законодательства в действиях Администрации МО «Ленский район», установленных Прокуратурой Ленского района по результатам проведения проверки соблюдения земельного законодательства при предоставлении земельных участков.

Проверкой установлено, что 25.03.2014г. Обществом с ограниченной ответственностью «СахаСтройМонтаж» (далее ООО «СахаСтройМонтаж») в

администрацию муниципального образования «Ленский район» подано заявление о выделении земельного участка, расположенного по адресу: РС (Я), г. Ленск, к югу от дома 17 б по ул. Рабочая под строительство многоквартирного жилого дома, предназначенного для переселения граждан из ветхого и аварийного жилья.

28 марта 2014 года заявление ООО «СахаСтройМонтаж» рассмотрено на заседании комиссии по распоряжению земельными участками на территории Ленского района № 15, принято решение о формировании земельного участка и опубликовании информации в средствах массовой информации о возможном предоставлении данного земельного участка.

В газете «Ленский вестник» №25 от 29 марта 2014 года опубликовано информационное сообщение о возможном предоставлении указанного земельного участка.

29 апреля 2014 года на заседании комиссии по распоряжению земельными участками на территории Ленского района №21 принято решение о выделении земельного участка ООО «СахаСтройМонтаж», находящегося по адресу: РС(Я), г. Ленск, к югу от дома 17 б по ул. Рабочая.

30 апреля 2014 года на основании постановления главы МО «Ленский район» Высоких С.И. №12-03-000521/14 ООО «СахаСтройМонтаж» предоставлен в аренду земельный участок сроком на 3 года, из земель населенных пунктов с кадастровым номером 14:14:050071:175 общей площадью 2991 кв. м., находящийся в государственной собственности, по адресу: Республика Саха (Якутия), Ленский район, г. Ленск, к югу от дома д. 17б ул. Рабочая с разрешенным использованием для размещения домов многоэтажной жилой застройки.

30 апреля 2014 года между администрацией муниципального образования «Ленский район» Республики Саха (Якутия) в лице муниципального учреждения «Комитет имущественных отношений муниципального образования «Ленский район» и ООО «СахаСтройМонтаж» заключен договор аренды указанного земельного участка №150, в тот же день 30.04.2014г. участок передан на основании акта приема-передачи.

В соответствии с постановлением главы МО «Ленский район» "****" от 30.04.2014г. №12-03-000521/14 спорный земельный участок предоставлен в аренду ООО «СахаСтройМонтаж» на основании ст. ст. 30, 32 Земельного кодекса Российской Федерации (действовавших на момент заключения договора аренды). Между тем, в соответствии с п. 2 ст. 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей на момент заключения договора аренды, 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.

Названных в законе обстоятельств, которые бы исключали действие общего правила, предусматривающего необходимость проведения аукциона с целью определения претендента на право заключения договора аренды земельного участка, при проведении проверки не установлено, что также подтверждается письмом администрации района от 28.07.2015г. № 01-09- 001797/15.

Статьей 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации установлен 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.

Установлено, что в нарушение требований части 2 статьи 30.1, статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации аукцион по продаже земельного участка с кадастровым номером 14:14:050071 :175 общей площадью 2 991 кв. м., находящийся в государственной собственности, по адресу: Республика Саха (Якутия), Ленский район, г. Ленск, к югу от дома д. 17б по ул. Рабочая либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для жилищного строительства не проведен.

Несоблюдение установленной законом процедуры предоставления земельного участка в аренду для жилищного строительства свидетельствует о нарушении прав и законных интересов возможных участников аукциона, поскольку не отвечает принципу сочетания интересов общества и законных интересов граждан, закреплённому в пункте 11 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации, а также не позволяет обеспечить право на справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка.

Кроме того, несоблюдение требований Земельного кодекса Российской Федерации, нарушает права и законные интересы Российской Федерации как собственника передаваемого в аренду имущества, заинтересованного в привлечении к аукциону как можно большего количества потенциальных арендаторов, что в свою очередь, направлено на передачу государственного имущества в аренду по наиболее высокой цене, выявленной в ходе реального сопоставления свободных конкурирующих заявок.

08.08.2014 между администрацией МО «Город Ленск» и ООО «СахаСтройМонтаж» заключен муниципальный контракт №0116300038514000024-0206064-01. Предметом муниципального контракта является строительство жилых 67 помещений (квартир) в многоквартирных жилых домах. Застройка участка по адресу: гор. Ленск к югу от д. № 17б по ул. Рабочая.

Действия администрации МО «Ленский район» в части заключения договора аренды земельного участка без соблюдения процедуры торгов, предусмотренных действовавшим на период заключения договора аренды земельного участка находящегося в государственной собственности, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), Ленский район, г. Ленск, ул. Рабочая, д. 17б, нарушают требования части 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Прокуратура Ленского района указывает, что действия администрации МО «Ленский район» также нарушают экономические интересы Российской Федерации на сохранность бюджетных средств и их эффективное использование, а также ущемляют интересы субъектов предпринимательской деятельности, поскольку у них отсутствовала возможность принять участие в аукционе.

Согласно части 1 ст. 15 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. №135-ФЗ, органам государственной власти субъектов 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).

Достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

От Администрации Ленского района поступил отзыв №0109000468/16 от 29.02.2016г. к рассматриваемым комиссией обстоятельствам следующего содержания:

В соответствии с пп. 3 п. 4 статьи 30 Земельного кодекса РФ предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

Проведение работ по формированию земельного участка;

Подготовка проекта границ земельного участка и установление его границ на местности;

Определение разрешенного использования земельного участка;

Определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее плата за подключение);(в ред. Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ)

Принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставление земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

Публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

Проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка;

Подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

25.03.2014 года ООО «СахаСтройМонтаж» подало в администрацию МО «Ленский район» заявление о выделении земельного участка по адресу: РС (Я), г. Ленск, к югу от дома 17 б по ул. Рабочая под строительство многоквартирного жилого дома, предназначенного для переселения граждан из ветхого и аварийного жилья.

28.03.2014 года после рассмотрения заявления ООО «СахаСтройМонтаж» на заседании комиссии по распоряжению земельными участками на территории Ленского района № 14 было принято решение о формировании земельного участка и опубликовании информации в средствах массовой информации о возможном предоставлении данного земельного участка.

Нами, Администрацией МО «Ленский район» в газете «Ленский вестник» № 25 от 29.03.2014 г. было опубликовано информационное сообщение о возможном предоставлении указанного земельного участка.

В связи с отсутствием заявок, 29.04.2014 года на заседании комиссии по

распоряжению земельными участками на территории Ленского района было принято решение о выделении данного земельного участка ООО «СахаСтройМонтаж».

Постановлением главы МО «Ленский район» от 30.04.2014 года № 12-03-000521/14 земельный участок предоставлен в аренду ООО «СахаСтройМонтаж» на основании ст. ст. 30, 32 Земельного кодекса РФ.

На основании указанного постановления 30 апреля 2014 года между Администрацией МО «Ленский район» в лице Муниципального учреждения «Комитет имущественных отношений МО «Ленский район» и ООО «СахаСтройМонтаж» был заключен договор № 150 аренды указанного земельного участка, и участок был передан на основании акта приема-передачи. Таким образом, считает Администрация МО «Ленский район», предусмотренная законом процедура предоставления земельного участка в аренду без проведения аукциона была соблюдена.

Также Администрация МО «Ленский район» считает, что предоставление земельного участка в аренду ООО «СахаСтройМонтаж» было произведено в соответствии с действующим законодательством, нарушений ФЗ «О защите конкуренции» допущено не было.

13 августа 2015 года Арбитражным судом РС (Я) было принято исковое заявление Прокуратуры РС (Я) о признании недействительным договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности № 150 от 30.04.2014 года. В исковом заявлении Прокуратура РС (Я) сослалась на те же обстоятельства, что и в настоящем деле. 20 января 2016 года Арбитражным судом РС (Я) было вынесено определение о прекращении производства по делу в связи с ходатайством истца об отказе от исковых требований.

В связи с чем, Администрация МО «Ленский район» считает, что Прокуратура РС (Я), отказавшись в суде от исковых требований о признании недействительным договора аренды земельного участка, фактически подтвердила необоснованность своих требований.

Представитель ООО «СахаСтройМонтаж» при рассмотрении дела поддержал доводы Администрации МО «Ленский район» о необходимости прекратить рассмотрение дела в связи с тем, что Прокуратура РС(Я) отказалась от предъявленных исковых требований ввиду перехода на завершающей этап строительства многоквартирного дома, строительство которого осуществляется ООО «СахаСтройМонтаж» на земельном участке, которое было выдано обществу Постановлением главы МО «Ленский район» от 30.04.2014 года № 12-03-000521/14.

1 марта 2016 года Комиссией УФАС по РС(Я) принято заключение об обстоятельствах дела, которое в соответствии с требованиями статьи 48.1 Федерального закона «О защите конкуренции» направлено лицам, участвующим в деле.

Лицами, участвующими в деле, пояснений в письменной форме и доказательств в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства не представлено.

Комиссия УФАС по РС (Я) по рассмотрению дела, изучив материалы дела и доказательства, заслушав доводы и возражения лиц, участвующих в деле,

приходит к следующим выводам.

25.03.2014г. Общество с ограниченной ответственностью «СахаСтройМонтаж» обратилось в Администрацию муниципального образования «Ленский район» подано заявление о выделении земельного участка, расположенного по адресу: РС (Я), г. Ленск, к югу от дома 17 б по ул. Рабочая под строительство многоквартирного жилого дома, предназначенного для переселения граждан из ветхого и аварийного жилья.

28 марта 2014 года заявление ООО «СахаСтройМонтаж» рассмотрено на заседании комиссии по распоряжению земельными участками на территории Ленского района № 15, на котором принято решение о формировании земельного участка и опубликовании информации в средствах массовой информации о возможном предоставлении данного земельного участка.

В газете «Ленский вестник» №25 от 29 марта 2014 года опубликовано информационное сообщение о возможном предоставлении указанного земельного участка.

29 апреля 2014 года на заседании комиссии по распоряжению земельными участками на территории Ленского района №21 принято решение о выделении земельного участка ООО «СахаСтройМонтаж», находящегося по адресу: РС(Я), г. Ленск, к югу от дома 17 б по ул. Рабочая.

30 апреля 2014 года на основании постановления главы МО «Ленский район» Высоких С.И. №12-03-000521/14 ООО «СахаСтройМонтаж» предоставлен в аренду земельный участок сроком на 3 года, из земель населенных пунктов с кадастровым номером 14:14:050071:175 общей площадью 2991 кв. м., находящийся в государственной собственности, по адресу: Республика Саха (Якутия), Ленский район, г. Ленск, к югу от дома д. 17б ул. Рабочая с разрешенным использованием для размещения домов многоэтажной жилой застройки.

30 апреля 2014 года между администрацией муниципального образования «Ленский район» Республики Саха (Якутия) в лице муниципального учреждения «Комитет имущественных отношений муниципального образования «Ленский район» и ООО «СахаСтройМонтаж» заключен договор аренды указанного земельного участка №150, в тот же день 30.04.2014г. участок передан на основании акта приема-передачи.

Как указано в постановлении главы МО «Ленский район» Высоких С.И. от 30.04.2014г. №12-03-000521/14 земельный участок предоставлен в аренду ООО «СахаСтройМонтаж» на основании ст. ст. 30, 32 Земельного кодекса Российской Федерации (действовавших на момент заключения договора аренды).

Нормы права, действовавшие на момент предоставления Администрацией МО «Ленский район» в аренду ООО «Сахастроймонтаж» земельного участка, а именно положения статьи 30 Земельного Кодекса РФ, на которые указывает ответчик – Администрация МО «Ленский район» на отношения, возникающие в связи с предоставлением земельных участков для жилищного строительства, не распространялись.

Между тем, согласно пункту 1.2 Договора Аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности №150 от 30.04.2014, заключенного между МО «Ленский район» Республики Саха (Якутия) и ООО «СахаСтройМонтаж» земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 14:14:050071:175, находящийся по адресу: г. Ленск, к югу от дома № 17б ул. Рабочая, площадью 2991 кв.м. границах, указанных в кадастровом паспорте (плане) Участка

имеет вид разрешенного использования: для строительства многоквартирного жилого дома.

В Земельном Кодексе РФ на момент предоставления земельного участка ООО «СахаСтройМонтаж» (30.04.2014г.) действовала специальная статья 30.1, определяющая особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно части 2 статьи 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.

Статьей 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации установлен 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.

Согласно Ответу МО «Ленский район» от 28.07.2015г. №01-09-001797/15 на требование Прокуратуры Ленского района от 20.07.2015г. №05-150-15 следует, что,

- МО «Ленский район с ООО «СахаСтройМонтаж» муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта РФ или средств местного бюджета на заключал;

- земельный участок, расположенный по адресу: г. Ленск, к югу от дома № 176 ул. Рабочая не включался в состав территории перспективного развития;

- договор с ООО «СахаСтройМонтаж» о развитии застроенной территории не заключался;

- Аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства по адресу: г, Ленск, к югу отд. 176 ул. Рабочая не проводился.

Таким образом, материалами дела установлено, что названных в законе обстоятельств, определенных подпунктами 5 и 5.1 пункта 1 статьи 24, пунктом 2.1 статьи 30 и пунктом 27 статьи 38.1 земельного кодекса РФ, которые бы исключали действие требований части 2 статьи 30.1 Земельного Кодекса РФ, предусматривающего необходимость проведения аукциона с целью определения претендента на право заключения договора аренды земельного участка, при проведении проверки не установлено, что также подтверждается письмом администрации района от 28.07.2015г. № 01-09- 001797/15.

Пределы осуществления органами государственной власти, органами местного самоуправления, осуществляющим их функции организациями, хозяйствующими субъектам своих полномочий определены частью 1 статьи 3 Федерального закона «О защите конкуренции», согласно которой Федеральный закон «О защите конкуренции» распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, организации, федеральные

органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

Таким образом, действие Федерального закона «О защите конкуренции» распространяется на все действия органов местного самоуправления, влияющие на отношения, которые связаны с защитой конкуренции вне зависимости от того, на основании какого именно нормативно-правового акта они осуществляют свои действия.

Частью 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции» установлен запрет 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) 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.

Из изложенного следует, что Администрация МО «Ленский район», в нарушение требований части 2 статьи 30.1, статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, предоставив в аренду земельный участок с кадастровым номером 14:14:050071:175 общей площадью 2 991 кв. м., находящийся в государственной собственности, по адресу: Республика Саха (Якутия), Ленский район, г. Ленск, к югу от дома д. 176 по ул. Рабочая без проведения аукциона на право на заключение договора аренды на земельный участка для жилищного строительства, допустила нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции».

Получение ООО «СахаСтройМонтаж» земельного участка под жилищное строительство обеспечило обществу безусловную возможность участия в аукционе №0116300038514000024 с предметом аукциона долевое строительство жилых помещений (квартир) в количестве 67 шт. в многоквартирных жилых домах малоэтажной застройки в каменном варианте в г. Ленске и в последствии заключения контракта № 0116300038514000024 на строительство жилых помещений (квартир) в количестве 67 шт. в многоквартирных жилых домах малоэтажной застройки в каменном варианте в г. Ленске.

Несоблюдение установленной законом процедуры предоставления земельного участка в аренду для жилищного строительства свидетельствует о нарушении прав и законных интересов возможных (потенциальных) участников аукциона, поскольку не отвечает принципу обеспечения состязательности лиц на право получения прав на государственное либо муниципальное имущество, не позволяет обеспечить право на справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка, закреплённому в части 2 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, что также противоречит требованиям части 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции».

Кроме того, несоблюдение требований Земельного кодекса Российской Федерации, нарушает права и законные интересы Российской Федерации как собственника передаваемого в аренду имущества, заинтересованного в привлечении к аукциону как можно большего количества потенциальных

арендаторов, что в свою очередь, направлено на передачу государственного имущества в аренду по наиболее высокой цене, выявленной в ходе реального сопоставления свободных конкурирующих заявок.

Факт отказа Прокуратуры Республики Саха (Якутия) от своих исковых требований по делу №А58-4347/2015 не является основанием для прекращения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Частью 1 статьи 48 Федерального закона «О защите конкуренции» установлен ограниченный перечень случаев, при наличии которых Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства:

- 1) отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии);
- 2) ликвидации юридического лица - единственного ответчика по делу;
- 3) смерти физического лица - единственного ответчика по делу;
- 4) наличия вступившего в силу решения антимонопольного органа об установлении факта нарушения антимонопольного законодательства в отношении рассматриваемых комиссией действий (бездействия);
- 5) истечения срока давности, предусмотренного статьей 41.1 настоящего Федерального закона.

Предусмотренных законом оснований для прекращения рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства не установлено.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) на основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 23, 41, 49 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию МО «Ленский район» Республики Саха (Якутия) нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции».

В соответствии с частью 52 Федерального закона «О защите конкуренции» решение и (или) предписание антимонопольного органа могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания, а также в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.

Председатель Комиссии: _____ "****"

Члены Комиссии:
