

резюлютивная часть решения оглашена 20 декабря 2010 года  
в полном объеме решение изготовлено 27 декабря 2010 года

Комиссия Удмуртского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>- председатель Комиссии, члены Комиссии – <...> (отсутствует), <...>, <...>, рассмотрев дело № ТГ08-02/2010-114 по признакам нарушения пункта 3 части 1 статьи 15, части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции») Администрацией МО «Граховский район», в присутствии представителей: ответчика – Администрации муниципального образования «Граховский район» – <...>, <...>, <...>; <...>,

у с т а н о в и л а:

В рамках осуществления контроля за исполнением антимонопольного законодательства органами местного самоуправления Удмуртской Республики, в части соблюдения обязательных процедур, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации при предоставлении земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства и индивидуального жилищного строительства Управлением выявлен факт проведения Администрацией муниципального образования «Граховский район» аукциона, по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, в отношении несформированного земельного участка и выставление на аукцион трех земельных участков по одному лоту.

Постановлением Администрации муниципального образования «Граховский район» Удмуртской Республики от 14 июля 2010 года №430 «Об организации проведения аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков» организовано проведение открытого конкурса на право заключения договоров аренды земельных участков.

Согласно вышеуказанному постановлению Администрации в состав лота №1 вошли три земельных участка:

-с. Грахово, ул. Спортивная, 9, площадью 5961 кв.м., кадастровый номер <...> :06:018014:105, назначение земельного участка – для размещения 4-х кв. жилого дома;

-с. Грахово, ул. 50 лет Победы, 10, площадью 3981 кв.м., кадастровый номер <...> :06:018014:110, назначение земельного участка – для размещения 2-х кв. жилого дома;

-с. Грахово, ул. 50 лет Победы, 12, площадью 4255 кв.м., кадастровый номер <...> :06:018014:106, назначение земельного участка – для размещения 2-х кв. жилого дома.

Во исполнение вышеуказанного постановления 17 августа 2010 года был проведен открытый аукцион по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков на территории Граховского района. В соответствии с протоколом открытого конкурса от 17 августа 2010 года по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков на территории Граховского района аукцион по лоту №1 признан несостоявшимся, по причине подачи одной заявки.

Единственному участнику аукциона по данному лоту <...>, на основании

постановления Администрации муниципального образования «Граховский район» Удмуртской Республики от 18.08.2010 года №481 «О передаче в аренду земельных участков по итогам аукциона от 29.07.2010 года», для размещения жилых домов в аренду сроком на 2 года предоставлены земельные участки:

-для размещения 4-х квартирного жилого дома, с кадастровым номером 18:06:018014:105, площадью 5961 кв.м., расположенный по адресу: Удмуртская Республика, с.Грахово, ул.Спортивная,9;

-для размещения 2-х квартирного жилого дома, с кадастровым номером 18:06:018014:110, площадью 3981 кв.м., расположенный по адресу: Удмуртская Республика, с.Грахово, ул.50 лет Победы,10;

-для размещения 2-х квартирного жилого дома, с кадастровым номером 18:06:018014:106, площадью 4255 кв.м., расположенный по адресу: Удмуртская Республика, с.Грахово, ул.50 лет Победы,12.

В связи с наличием в действиях Администрации МО «Граховский район» признаков нарушения пункта 3 части 1 статьи 15, части 1 статьи 17 Закона «О защите конкуренции», на основании приказа Руководителя Удмуртского УФАС России от 13.11.2010 года №528 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, в соответствии с частью 6 статьи 44 Закона «О защите конкуренции», пунктом 3.34. Административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства Российской Федерации, утвержденного Приказом ФАС России от 25.12.2007 года №447, Удмуртским УФАС России было возбуждено дело № ТГ 08-02/2010-114.

В ходе рассмотрения дела Комиссией исследованы следующие нормативно-правовые акты, документы и информация:

1. Постановления от 14.07.2010 года №430 «Об организации проведения аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков», от 18.08.2010 года №481 «О передаче в аренду земельных участков по итогам аукциона от 29.07.2010 года»;

2. Извещение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков на территории Граховского района, опубликованное в газете «Сельская новь» 16.07.2010 года;

3. Протоколы рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков на территории Граховского района от 17.08.2010 года; открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков на территории Граховского района от 17.08.2010 года; заседания аукционной комиссии по рассмотрению заявок по определению официального печатного издания на оказание печатных услуг по размещению информации о торгах в отношении муниципального имущества муниципального образования, информации о размещении муниципального заказа и иной официальной информации (торги по продаже земельных участков и продаже права аренды, торги по распоряжению муниципальным имуществом включая продажу и аренду имущества, вакансии на муниципальные должности, пресс-релизы и др.) Администрации МО «Граховский район» от 16.12.2009 года;

4. Устав МО «Граховский район», утвержденный решением Граховского районного Совета депутатов Удмуртской Республики от 17.06.2005 года №3/226;

5. Решения от 08.11.2006 года №7 «О назначении главы Администрации МО «Граховский район», от 10.07.2006 года №7/310 «Об утверждении положения об

- управлении и распоряжении муниципальными землями в МО «Граховский район»;
6. Копия свидетельств о постановке на учет в налоговом органе Администрации МО «Граховский район» от 28.02.2003 года серия <...> о внесении записи в ЕГРЮЛ от 07.07.2008 года серия <...> ;
  7. Кадастровые паспорта от 08.07.2010 года земельных участков №1800/501/10-97907, №1800/501/10-97892; №1800/501/10-97883;
  8. Муниципальный контракт от 28.12.2009 года с приложениями;
  9. Распечатка с сайта <http://grahovo.udmurt.ru>;
  10. Схема расположения границ земельных участков, образованных из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
  11. Письмо ООО «Монтажик»;
  12. Заключение к отчету об оценке №214/10 «Об определении рыночной стоимости прав аренды земельных участков, расположенных по адресу УР, Граховский район, с. Грахово, принадлежащих администрации МО «Граховский район»;
  13. Копии свидетельств о государственной регистрации права от 29.11.2010 года №18-АБ 149370, от 29.11.2010 года №18-АБ 149371; от 29.11.2010 года №18-АБ 149369;
  14. Распоряжение от 05.07.2010 года №71-к «Об очередном отпуске»;
  15. Копию книги регистрации постановлений администрации МО «Граховский район»;
  16. Письменные пояснения Администрации МО «Граховский район», <...>.

Ответчиком по делу – Администрацией МО «Граховский район» представлены письменные пояснения, из которых следует, что в Граховском районе достаточно остро стоит вопрос строительства малоэтажных многоквартирных жилых домов. Администрацией было принято решение об объединении трех земельных участков, находящихся по соседству, в один лот при проведении аукциона, поскольку смежное расположение участков при комплексной застройке влияет на затраты при строительстве, способствует привлечению инвесторов для осуществления строительства жилых домов на территории Граховского района, тем самым находит свое решение проблема отсутствия жилья на первичном рынке в районе. Кроме того, при формировании земельного участка путем объединения трех земельных участков, учитывался вопрос о предполагаемых расходах инвесторов на регистрацию права аренды земельных участков и определению первоначальной цены лота. Проанализировав и не обнаружив противоречия действующему законодательству, Администрацией было принято решение о включении трех земельных участков в один лот.

На заседании Комиссии представители Администрации пояснили, что нарушения антимонопольного законодательства не усматривают в действиях Администрации, при проведении торгов права хозяйствующих субъектов на приобретение земельных участков в аренду не нарушали, поскольку объявленная цена была значительно ниже, нежели, если бы земельные участки были разбиты в разные лоты.

На вопрос Комиссии, почему постановление Администрации №481 о передаче в аренду земельных участков издано 18.07.2010 года, тогда как аукцион был проведен только 17.08.2010 года, согласно протоколам рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков на территории Граховского района, представители Администрации пояснили, что постановление о передаче земельных участков в аренду было издано после проведения аукциона, указанная дата является неверной, опечаткой. После отложения рассмотрения дела Администрацией были представлены письменные доказательства на обозрение Комиссии и

надлежащим образом их заверенные копии, а именно была представлена Книга регистрации постановлений Администрации МО «Граховский район».

Из письменных пояснений третьего лица – <...> следует, что, имея практику строительства многоквартирных домов, было принято решение об участии в объявленном Администрацией МО «Граховский район» аукционе по приобретению права на заключение договоров аренды земельных участков. Привлекательным для участия в аукционе был Лот №1, поскольку в данном лоте были объединены три земельных участка, расположенные рядом, что очень удобно при строительстве и подключении к инженерным коммуникациям. Все участки были поставлены на кадастровый учет, что значительно упрощает решение вопросов при строительстве, а также последующую регистрацию объектов строительства. В настоящее время дома на данных земельных участках построены, право собственности на них зарегистрировано в предусмотренном законом порядке.

Комиссия Удмуртского УФАС России, рассмотрев документы, выслушав пояснения представителей Администрации МО «Граховский район», установила следующее.

В рамках осуществления контроля за исполнением за исполнением антимонопольного законодательства органами местного самоуправления Удмуртской Республики, в части соблюдения обязательных процедур предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации при предоставлении земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства и индивидуального жилищного строительства Удмуртским УФАС выявлен факт проведения Администрацией МО «Граховский район» аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, в отношении несформированного земельного участка и выставление на аукцион трех самостоятельных земельных участка по одному лоту. Согласно пункту 2 статьи 38.1. Земельного кодекса Российской Федерации аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, а также технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

В соответствии со статьями 11, 29 Земельного кодекса Российской Федерации Администрация МО «Граховский район» является полномочным органом местного самоуправления, обладающим правом управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности МО «Граховский район», правом предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности МО «Граховский район».

Из материалов представленных, в адрес Удмуртского УФАС России, Администрацией МО «Граховский район» следует:

Администрация МО «Граховский район» постановлением от 14 июля 2010 года №430 «Об организации проведения аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков» постановила провести открытый аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 14197 кв.м.,

состоящий из 3 земельных участков, в том числе:

-Удмуртская Республика, с. Грахово, ул. Спортивная, 9, площадью 5961 кв.м., кадастровый номер <...> :06:018014:105, назначение земельного участка – для размещения 4-х кв. жилого дома;

-Удмуртская Республика, с. Грахово, ул. 50 лет Победы, 10, площадью 3981 кв.м., кадастровый номер <...> :06:018014:110, назначение земельного участка – для размещения 2-х кв. жилого дома;

-Удмуртская Республика, с. Грахово, ул. 50 лет Победы, 12, площадью 4255 кв.м., кадастровый номер <...> :06:018014:106, назначение земельного участка – для размещения 2-х кв. жилого дома.

Администрация МО «Граховский район» постановлением от 18.08.2010г. № 481 «О передаче в аренду земельных участков по итогам аукциона от 29.07.2010 года» предоставила <...> земельный участок общей площадью 14197 кв.м., состоящий из 3 земельных участков, расположенных по адресу:

-Удмуртская Республика, с. Грахово, ул. Спортивная, 9, площадью 5961 кв.м., кадастровый номер <...> :06:018014:105, назначение земельного участка – для размещения 4-х кв. жилого дома;

-Удмуртская Республика, с. Грахово, ул. 50 лет Победы, 10, площадью 3981 кв.м., кадастровый номер <...> :06:018014:110, назначение земельного участка – для размещения 2-х кв. жилого дома;

-Удмуртская Республика, с. Грахово, ул. 50 лет Победы, 12, площадью 4255 кв.м., кадастровый номер <...> :06:018014:106, назначение земельного участка – для размещения 2-х кв. жилого дома.

Пунктом 3 части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции» установлен запрет по введению ограничений органами местного самоуправления в отношении прав хозяйствующих субъектов на покупку, иное приобретение товаров.

Принятие Администрацией МО «Граховский район» решения о включении трех земельных участков в один лот является действием, ограничивающим права хозяйствующих субъектов на приобретение каждого из земельных участков в отдельности, что приводит или может привести к ограничению конкуренции на рынке строительства малоэтажных жилых домов в Граховском районе Удмуртской Республики.

Данные действия Администрации МО «Граховский район» являются нарушением пункта 3 части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

Частью 1 статьи 17 Закона «О защите конкуренции» установлен запрет на действия органов местного самоуправления при проведении торгов, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Проведение Администрацией МО «Граховский район» аукциона в отношении несформированного земельного участка и выставление на аукцион, по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, трех земельных участков по одному лоту, ограничивает равный доступ иных лиц на право заключения договора аренды в отношении каждого из земельных участков в отдельности.

Данные действия Администрации МО «Граховский район» являются нарушением части 1 статьи 17 Закона «О защите конкуренции».

Принимая во внимание окончание строительства домов и осуществление регистрации права собственности на объекты недвижимости, расположенные на данных земельных участках, Комиссия принимает решение не выдавать предписание Администрации МО «Граховский район», в целях недопущения

ущемления прав иных лиц.

23.08.2009 года вступил в силу Федеральный закон от 17.07.2009 года №160-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым введена в действие статья 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, предусматривающая административную ответственность за действия (бездействие) должностных лиц федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов, органов местного самоуправления, иных, осуществляющих функции указанных лиц и организаций, государственных внебюджетных фондов, которые недопустимы в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации и приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, а равно к ограничению свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности.

Учитывая, что нарушение антимонопольного законодательства совершено Администрацией МО «Граховский район» после вступления в действие данной нормы, Комиссия приходит к выводу о необходимости передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Удмуртского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по статье 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Руководствуясь частями 1-3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и пунктом 3.43 Административного регламента ФАС России по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства, утвержденного приказом ФАС России от 25.12.2007 № 447, Комиссия Удмуртского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

р е ш и л а :

1. Признать Администрацию МО «Граховский район» нарушившей пункт 3 части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции», в части принятия решения о проведении аукциона в отношении трех земельных участков по одному лоту, что ограничивает права хозяйствующих субъектов на приобретение каждого из земельных участков в отдельности и приводит или может привести к ограничению конкуренции на рынке строительства малоэтажных жилых домов в Граховском районе Удмуртской Республики.

2. Признать Администрацию МО «Граховский район» нарушившей часть 1 статьи 17 Закона «О защите конкуренции», в части проведения аукциона в отношении трех земельных участков по одному лоту, что ограничивает равный доступ иных лиц на право заключения договора аренды каждого из земельных участков в отдельности.

3. Передать материалы дела должностному лицу Удмуртского УФАС для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Удмуртской Республики в течение трёх месяцев со дня принятия.