

РЕШЕНИЕ
по делу №А-84/15-12

Резолютивная часть решения оглашена: 05.09.2012 г.

В полном объеме решение изготовлено: 14.09.2012 г.

г. Уфа, ул. Пушкина, д. 95

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан о нарушении антимонопольного законодательства в составе:
Председателя комиссии:

<...>

Членов комиссии:

<...>

<...>

В присутствии представителей:

от заявителя: <...> (по доверенности от 12.10.2011 года №Д/42-10), <...> (по доверенности от 10.05.2012 года б/н);

от ответчика: Администрация городского округа город Уфа Республики Башкортостан;

от заинтересованного лица ООО «Селена»: <...> (по доверенности от 01.12.2012 года б/н);

от заинтересованного лица Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан: не явилось, извещено надлежаще;

рассмотрев дело №А-84/15-12 по признакам нарушения Администрацией городского округа город Уфа Республики Башкортостан (450098, Республика Башкортостан, г. Уфа, пр. Октября, д. 120) части 1 статьи 15 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан поступило обращение от ЗАО «МГ-Транс» на действия Администрации городского округа города Уфа Республики Башкортостан в части предоставления отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности.

На основании части 3 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) Башкортостанским УФАС России было принято решение о возбуждении дела №А-84/15-12 и создании комиссии по рассмотрению дела в отношении Администрации городского округа города Уфа Республики Башкортостан по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции). Изучив представленные материалы, заслушав доводы сторон, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан (далее – Комиссия) установила следующее.

В соответствии со статьей 1 Закона о защите конкуренции целями антимонопольного законодательства являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в РФ, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков (часть 2), для обеспечения достижения которых Федеральным законом «О защите конкуренции»

определяются организационные и правовые основы предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции органами государственной власти (пункт 2 часть 1).

В силу части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам государственной власти субъекта РФ 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), в том числе запрещено предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение требований, установленных главой 5 данного закона.

Статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации установлен порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. При этом указанная норма права разграничивает два варианта предоставления земельных участков с проведением работ по их формированию: без предварительного согласования мест размещения объектов и с предварительным согласованием мест размещения объектов.

В силу п. 5 ст. 30 названного Кодекса предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке: выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном ст. 31 указанного Кодекса, решения о предварительном согласовании места размещения объекта; проведение работ по формированию земельного участка; государственный кадастровый учет земельного участка; принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства.

Как следует из п. 11 ст. 30 Земельного кодекса Российской Федерации, предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в городском или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий).

Также без предварительного согласования места размещения объекта, на аукционе осуществляется предоставление земельных участков для жилищного строительства и для комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства (ст. 30.1, 30.2 названного Кодекса).

Согласно п. 15 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 года N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (с посл. изм.) до 1 марта 2007 года земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицу в аренду для жилищного строительства на основании заявления без проведения торгов, если предоставление земельного участка такому лицу предусмотрено решением о предварительном согласовании места размещения объекта, которое принято до 1 октября 2005 года, но не ранее чем за три года до предоставления земельного участка. В случае, если в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации частично или полностью выполнены процедуры по выбору земельного участка для строительства, но до 1 октября 2005 года не принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта, такой земельный участок не может быть предоставлен для жилищного строительства в аренду или собственность без проведения аукциона.

В силу п. 15 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" срок 1 марта 2007 года, до которого было возможно выделение земельного участка под жилищное

строительство без проведения аукционов, является пресекательным, он не может быть восстановлен, продлен, иным способом преодолен.

Государственной или муниципальной помощью, согласно пункту 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции, является предоставление органами государственной власти или органами местного самоуправления преимущества, которое обеспечивает отдельным хозяйствующим субъектам по сравнению с иными участниками рынка (потенциальными участниками рынка) более выгодные условия деятельности на соответствующем товарном рынке, путем передачи имущества и (или) иных объектов гражданских прав доступа к информации. Порядок предоставления государственной или муниципальной преференции установлен главой 5 Закона о защите конкуренции. В силу пункта 1 части 4 статьи 19 Закона о защите конкуренции не является государственной или муниципальной преференцией предоставление имущества и (или) иных объектов гражданских прав по результатам торгов, проводимых в случаях, предусмотренных законодательством РФ, а также по результатам иных процедур, предусмотренных законодательством РФ о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд. Государственная или муниципальная помощь (преференция) предоставляется исключительно в целях, предусмотренных статьей 19 Закон о защите конкуренции и с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа (статья 20 Закона о защите конкуренции).

Как следует из материалов дела, между Администрацией городского округа города Уфа Республики Башкортостан и ООО «Селена» 28.02.2007 года заключены следующие договоры:

1) Договор аренды земельного участка из категории земель населенных пунктов с кадастровым номером 02:55:01 01 40:0205, расположенный по адресу: Кировский район городского округа город Уфа Республики Башкортостан, ул. Коммунистическая (№161-07).

2) Договор аренды земельного участка из категории земель населенных пунктов с кадастровым номером 02:55:01 01 40:0207, расположенный по адресу: Кировский район городского округа город Уфа Республики Башкортостан, ул. Коммунистическая (№162-07).

3) Договор аренды земельного участка из земель поселений, расположенный по адресу: Кировский район городского округа город Уфа Республики Башкортостан, ул. Октябрьской Революции (№163-07).

4) Договор аренды земельного участка из категории земель населенных пунктов с кадастровым номером 02:55:01 01 40:0217, расположенный по адресу: Кировский район городского округа город Уфа Республики Башкортостан, ул. Коммунистическая (№164-07).

5) Договор аренды земельного участка из категории земель населенных пунктов с кадастровым номером 02:55:01 01 40:0209, расположенный по адресу: Кировский район городского округа город Уфа Республики Башкортостан, ул. Коммунистическая (№165-07).

6) Договор аренды земельного участка из категории земель населенных пунктов с кадастровым номером 02:55:01 01 40:0211, расположенный по адресу: Кировский район городского округа город Уфа Республики Башкортостан, ул. Коммунистическая (№166-07).

7) Договор аренды земельного участка из категории земель населенных пунктов с кадастровым номером 02:55:01 01 40:0215, расположенный по адресу: Кировский район городского округа город Уфа Республики Башкортостан, ул. Коммунистическая (№167-07).

Как следует из представленных материалов 25 января 2010 года Администрация городского округа города Уфа Республики Башкортостан, рассмотрев обращение ООО «Селена» (вх. №01-02-31038/11 от 26.11.2009 года), продлила срок действия договоров аренды земельных участков №№161-07, 162-07, 163-07, 164-07, 165-07, 166-07, 167-07 от 28.02.2007 года, расположенных в квартале 531 в Кировском районе, ограниченном улицами Октябрьской революции, Цюрупы, Коммунистической, Новомостовой на срок до 10 лет и заключила дополнительные соглашения к данным договорам с ООО «Селена», согласно которым срок действия данных договоров продлен до 29.12.2019 года. Данные земельные участки предоставлены в аренду ООО «Селена» на срок до 29.12.2019 года без проведения торгов и без согласования с антимонопольным органом на предоставление муниципальной преференции в форме передачи в аренду земельных участков без проведения торгов.

Лицами, участвующими в настоящем деле, не представлено, и в материалах дела отсутствуют, доказательства получения ООО «Селена» в срок до 1 октября 2005 года предварительного согласования места размещения объекта (получения акта выбора земельного участка).

Предоставление Администрацией г. Уфа земельных участков третьим лицам, не подпадает под исключения, предусмотренные п. 2 ст. 30.1 Земельного кодекса РФ (безвозмездное срочное пользование земельными участками - пп. 5 п. 1 ст. 24 Кодекса; предоставление для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии - п. 2.1 ст. 30 Кодекса; признание аукциона не состоявшимся по причине, указанной в п.п. 1 п. 26 ст. 38.1, п. 27 ст.38.1 Кодекса).

В соответствии с договорами аренды земельных участков №№161-07, 162-07, 163-07, 164-07, 165-07, 166-07, 167-07 от 28.02.2007 года и дополнительными соглашениями к данным договорам все земельные участки предоставлены целевым назначением - для жилищного строительства. Таким образом, земельные участки для жилищного строительства, предоставленные в соответствии с вышеуказанным постановлениями, должны были быть предоставлены в соответствии с особым порядком предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, - исключительно путем проведения торгов в форме аукциона.

Доводы Администрации представителя ГО г.Уфа о том, что в данном случае речь о продлении действия старых договоров аренды в соответствии с п. 1 ст. 621 Гражданского кодекса РФ, несостоятельны, так как договор аренды, заключенный в соответствии с п. 1 ст. 621 Гражданского кодекса РФ на новый срок, является новым договором аренды (п. 31 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 года N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»). В виду чего, продление ранее действовавших договорных арендных отношений, осуществляется в соответствии с нормой п. 2 Гражданского кодекса РФ.

Действиями администрации г. Уфы по предоставлению земельных участков с кадастровым номером путем пролонгирования договоров аренды №№161-07, 162-07, 163-07, 164-07, 165-07, 166-07, 167-07 от 28.02.2007 года без проведения торгов и согласования с антимонопольным органом исключена возможность участия заинтересованных лиц в приобретении прав на спорные земельные участки, то есть ограничена конкуренция в области обращения земельных участков, чем нарушено антимонопольное законодательство.

Таким образом, Администрацией городского округа города Уфа Республики Башкортостан, предоставив ООО «Селена» в аренду земельные участки без проведения торгов путем пролонгирования договора аренды данных земельных

участков №№161-07, 162-07, 163-07, 164-07, 165-07, 166-07, 167-07 от 28.02.2007 года нарушила пункт 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Как следует из документов, сведений, представленных ООО «Селена» и пояснений представителя данного общества на момент заключения дополнительных соглашений ООО «Селена» произведены неотделимые улучшения на земельных участках, предоставленных по договорам аренды №№163-07, 166-07, 167-07 от 28.02.2007 года, которые не позволяют привести данные земельные участки в первоначальное состояние, а именно: выполнена часть работ по строительству жилых домов и строительству магистрального канализационного коллектора, часть объектов введена в эксплуатацию. Расходы ООО «Селена» по данным работам составили в сумме <...> рублей.

На момент рассмотрения настоящего дела ООО «Селена» также предоставлены сведения о неотделимых улучшениях, произведенных на земельных участках, предоставленных по договорам аренды №№161-07, 162-07, 163-07, 165-07, 166-07, 167-07 от 28.02.2007 года, которые не позволяют привести данные земельные участки в первоначальное состояние, а именно: выполнена часть работ по строительству жилых домов и прокладке новых коммуникаций, часть объектов введена в эксплуатацию, а также расселены часть жителей из ветхого и аварийного жилья. Расходы ООО «Селена» по данным работам составили в сумме 912 403 721 рублей. Кроме того, представителем ООО «Селена» предоставлена информация об участниках долевого строительства, в отношении которых ООО «Селена» взяло на себя обязательства по строительству объектов недвижимого имущества, и передачи в установленный договором срок доли построенного объекта для оформления права собственности. Вместе с тем, ООО «Селена» информация о понесенных затратах и об участниках долевого строительства на земельном участке по договору аренды №164-07 не представлена, исходя из чего возможно сделать вывод об отсутствии затрат на указанном земельном участке.

В целях защиты прав и законных интересов ООО «Селена» и участников долевого строительства на земельных участках, переданных по договорам аренды №№161-07, 162-07, 163-07, 165-07, 166-07, 167-07 от 28.02.2007 года, предписание об устранении нарушений антимонопольного законодательства, допущенных Администрацией ГО г.Уфа при выделении данных участков не может быть выдано.

В соответствии со статьей 25.1 Закона Республики Башкортостан от 05.01.2004 года №59-з «О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан» распоряжение земельным участком, находящимся по адресу: ул. Октябрьской Революции, 25 и переданным ООО «Селена» по договору аренды №163-07, к полномочиям Администрации ГО г. Уфа не относится в виду того, что данный земельный участок находится в объединенной охранной зоне объектов культурного наследия – памятников архитектуры, истории, в зоне охраняемого археологического слоя, на территории исторического и общественно-делового центра города республиканского значения (Решение Совета ГО г. Уфа Республики Башкортостан от 22.08.2008 года №7/4 «О правилах землепользования и застройки ГО г. Уфа Республики Башкортостан»).

В соответствии со статьями 166, 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, сделка недействительна по основаниям, установленным Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка); сделка не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Вместе с тем, как следует из статьи 64 Земельного кодекса РФ и Положения о

территориальном органе Федеральной антимонопольной службы, утвержденном Приказом Федеральной антимонопольной службы от 26 января 2011 г. № 30, признание сделки недействительной (ничтожной) и применение последствий такой сделки, а также рассмотрение земельных споров в полномочия Башкортостанского УФАС России не входит.

За нарушение антимонопольного законодательства предусмотрена административная ответственность в соответствии с частью 1 статьи 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Согласно статьи 39 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», антимонопольный орган в пределах своих полномочий возбуждает и рассматривает дела о нарушении антимонопольного законодательства, принимает по результатам их рассмотрения решения и выдает предписания. Если в ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган выявит обстоятельства, свидетельствующие о наличии административного правонарушения, антимонопольный орган возбуждает дело об административном правонарушении в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

Комиссия, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1–4 статьи 41, статьей 48, частями 1, 2 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию городского округа город Уфа Республики Башкортостан нарушившей положения пункта 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части предоставления отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности.

2. Выдать Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан предписание о недопущении действий, которые могут являться препятствием для возникновения конкуренции и (или) могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и нарушению антимонопольного законодательства.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии

<...>

<...>

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.

ПРЕДПИСАНИЕ
№139-А-84/15-12

14.09.2012 г., г. Уфа, ул. Пушкина, д. 95

Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии:

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего Решения от 05.09.2012 года (в полном объеме решение изготовлено 14.09.2012 года) по делу №А-84/15-12 о нарушении Администрацией городского округа город Уфа Республики Башкортостан (450098, Республика Башкортостан, г. Уфа, пр. Октября, д. 120) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан устранить нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. С целью исполнения настоящего предписания Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан необходимо совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции, а именно – внести изменения в Постановление Главы Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан №190 от 25.01.2010 года путем исключения из данного постановления положений о продлении срока действия договора аренды земельного участка №164-07 от 28.02.2007 года, заключенного с ООО «Селена».
3. Во исполнение настоящего предписания, Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан в срок, не превышающий 30 дней, с момента получения предписания, представить в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан копию документов, подтверждающих внесение изменения в Постановление Главы Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан №190 от 25.01.2010 года.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии

<...>

<...>

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа. статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.