РЕШЕНИЕ

Оглашено: 22 ноября 2012 г.

Изготовлено в полном объеме: 4 декабря 2012 г. г. Черкесск

Комиссия Карачаево-Черкесского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии - <>,

Членов Комиссии:

- <>;

- <>;

- <>,-

рассмотрев дело N 57 по признакам нарушения Администрацией Карачаевского городского округа (369200, КЧР, г. Карачаевск, ул. Чкалова, 1) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в осуществлении при предоставлении земельного участка в аренду действий и бездействия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

В соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 39 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» основанием для возбуждения и рассмотрения антимонопольным органом дела о нарушении антимонопольного законодательства является обнаружение антимонопольным органом признаков нарушения антимонопольного законодательства.

В порядке осуществления контроля за соблюдением антимонопольного законодательства по запросу о предоставлении информации были предоставлены документы о предоставлении Б. в аренду в поселке Домбай под строительство гостиницы земельного участка площадью 10000 кв.м. в 450 м. от гостиницы «Домбай» по направлению на юго-восток.

При рассмотрении представленных материалов было установлено, что отсутствовала публикация СМИ, в связи с чем возбуждено настоящее дело по признакам нарушения статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

При рассмотрении настоящего дела Комиссией установлено следующее.

Администрацией Карачаевского городского округа проведена инвентаризация земельных участков в пос. Домбай, в результате которой выявлены свободные земельные участки для строительства объектов с целью расширения возможности отдыха туристов горнолыжного курорта «Домбай».

Статьей 30 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ)предусмотрено, что предоставление земельного участка для строительства осуществляется с проведением работ по его формированию двумя способами:

А) без предварительного согласования места размещения объекта;

Б) с предварительным согласованием места размещения объекта.

Земельный участок под строительство кафе мог быть предоставлен только в аренду с предварительным согласованием места размещения объекта.

Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

Статьей 30 ЗК РФ установлен порядок предоставления земельного участка для строительства:

1) выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 ЗК РФ, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;

2) выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;

4) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 ЗК РФ, которое является основанием для заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора в случае заключения долгосрочного договора аренды.

Решение или выписка из него о предоставлении земельного участка для строительства либо об отказе в его предоставлении выдается заявителю в семидневный срок со дня его принятия.

Статья 31 ЗК РФ устанавливает порядок выбора земельного участка.

1. Заинтересованное лицо подает заявление в орган местного самоуправления о предоставлении земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В этом заявлении заинтересованное лицо должно указать кроме назначения объекта и предполагаемого места размещения еще и обоснование примерного размера земельного участка. Орган местного самоуправления обеспечивает выбор земельного участка на основе документов гос. кадастра недвижимости с указанием разрешенного использования. Информация о разрешенном использовании и об обеспечении земельного участка объектами инженерной инфраструктуры предоставляется органу местного самоуправления по его запросам бесплатно, в 2-недельный срок со дня получения этого запроса.

Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка.

Далее орган местного самоуправления принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, этим решением утверждается акт о выборе земельного участка. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение 3-х лет. В соответствии со ст. 32 ЗК РФ это решение является основанием установления в соответствии с заявками заинтересованного лица и за его счет границ такого земельного участка и его гос. кадастрового учета.

2. Орган местного самоуправления информируют население, о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка. Следствием отсутствия такого информирования является ущемление прав потенциальных конкурентов, т.е. отсутствие информации является нарушением антимонопольного законодательства. Любое заинтересованное лицо в месячный срок с момента опубликования такой информации вправе подать свое заявление о предоставлении этого земельного участка, и в этом случае орган местного самоуправления обязан провести торги на право аренды этого земельного участка, а договор на аренду заключается с победителем торгов.

Комиссии представлена копия газеты «День Республики» от 20.04.2010 г., однако, в представленном объявлении указан другой земельный участок: в г. Теберда, следовательно, доказательства соблюдения требования об информировании населения о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка отсутствуют. Отсутствие информации ущемляет конкурентные права потенциальных претендентов на строительство гостиницы и ведение гостиничного бизнеса, т.е. создает необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

После предоставления кадастрового паспорта и на основании заявления заинтересованного лица орган местного самоуправления в 2-недельный сроки принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства.

После проведения государственного кадастрового учета этого земельного участка Б. подал заявление о предоставлении ему этого земельного участка в аренду. Заявление принято и зарегистрировано 05.04.2011 г., постановление № 587 о предоставлении Б. земельного участка в аренду издано 26.04.2011 года, а договор аренды № 91 заключен 29.04.2011 г.

Определение размера арендной платы произведено с нарушением норм, установленных приложением № 5 к постановлению Правительства КЧР от 20.06.2008 г. № 226, утвердившего порядок определения размера арендной платы на территории Карачаевского городского округа. Этим постановлением предусмотрено, что при определении размера годовой арендной платы на земельные участки, предоставляемые для строительства и реконструкции в пределах установленных сроков строительства и реконструкции применяется процентная ставка от кадастровой стоимости земельного участка в размере 0,2 %, а в случае превышения установленных сроков – в размере 2,0 %. Ни в постановлении о предоставлении земельного участка в аренду, ни в иных документах, изданных в связи с передачей в аренду под строительство земельных

участков не указан установленный в соответствии с проектной документацией срок строительства, между тем отсутствие указания установленного ПСД срока строительства может повлечь нарушение статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

При установлении размера арендной платы по договору № 91 от 29.04.2011 г. применена процентная ставка от кадастровой стоимости земельного участка в размере 1,5 % вместо 0,2 %, который должен быть применен, учитывая, что это – первый договор, заключенный после издания постановления № 587 от 26.04.2011 г., нормативный срок строительства не истек, однако, в дальнейшем необходимо устанавливать срок строительства и учитывать его при определении размера арендной платы. Комиссией установлено, что договор с Б. содержит дискриминационные условия установления арендной платы: арендная плата рассчитана с применением ставки от кадастровой стоимости земельного участка в размере 1,5 % вместо 0,2 %, т.е. в 7,5 раз больше. В то же время в отношении иных арендаторов земельных участков под строительство: С.Р. по договору № 171 от 12.05.2011 г., С. Х.. по договору № 170 от 12.05.2011 г., С. А-А. по договору № 169 от 12.05.2011 г.,- применена процентная ставка в размере 0,2 % от кадастровой стоимости земельного участка. Б. вправе обратиться за перерасчетом арендной платы, а Администрация Карачаевского городского округа обязана сделать перерасчет, установить размер арендной платы в соответствии с действующими ставками.

Статьей 15 ФЗ «О защите конкуренции» предусмотрено, что органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности запрещаются необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами и создание дискриминационных условий.

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»,

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию Карачаевского городского округа (369200, КЧР, г. Карачаевск, ул. Чкалова, 1) нарушившей нормы части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать Администрации Карачаевского городского округа (369200, КЧР, г. Карачаевск, ул. Чкалова, 1) предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства:

- осуществлять предварительное информирование населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков;

- не допускать дифференциацию арендной платы за пользование земельными участками согласно разрешенному виду использования земли.

3. Материалы данного дела направить уполномоченному должностному лицу для принятия решения о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 14.9. КоАП РФ.

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 частью 2 статьи 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 № 44

о прекращении нарушения антимонопольного законодательства

04 декабря 2012 г. г. Черкесск

Комиссия Карачаево-Черкесского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии - <>,

Членов Комиссии:

- <>;

- <>;

- <>,-

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 04.12.2012 года по делу № 57 о нарушении Администрацией Карачаевского городского округа (369200, КЧР, г. Карачаевск, ул. Чкалова, 1) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации Карачаевского городского округа (369200, КЧР, г. Карачаевск, ул. Чкалова, 1) прекратить нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившихся в отсутствии информирования населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков и применении дифференцированной ставки арендной платы к Б.

В этих целях Администрация Карачаевского городского округа **обязана:**

- осуществлять предварительное информирование населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков;

- не допускать дифференциацию арендной платы за пользование земельными участками согласно разрешенному виду использования земли.

Срок исполнения - постоянно.

Об исполнении настоящего предписания проинформировать в срок не позднее **17 декабря 2012 года.**

Председатель Комиссии <>

Члены Комиссии <>

<>

<>

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2 статьи 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.