

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

Р Е Ш Е Н И Е

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области

по делу №02/08-29-2015

Резолютивная часть решения оглашена 14 мая 2015 года г. Курск

Решение в полном объеме изготовлено 19 мая 2015 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, рассмотрев дело № 02/08-29-2015 о нарушении ч.1 ст.17 ФЗ «О защите конкуренции» со стороны Администрации муниципального образования «Город Обоянь» Курской области в присутствии представителей Администрации города Обояни (по доверенности) Б., Ч., руководствуясь ч.1 ст.17, ч.1 ст.23, ст.41, ст. 49 ФЗ «О защите конкуренции», в отсутствие представителя заявителя, уведомленного о времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

В УФАС по Курской области поступило заявление гражданина Ч. жалобой на неправомерные действия Администрации города Обояни Курской области, выразившиеся в проведении аукциона на право аренды земельного участка по адресу: г.Обоянь, ул.Ленина, 119 для строительства многоквартирного жилого дома высотой до трех этажей при том, что по состоянию на дату объявления торгов на данном земельном участке неустановленными лицами уже осуществляется возведение здания.

В ходе рассмотрения указанного заявления и анализа имеющихся в распоряжении Курского УФАС материалов, в том числе информации из открытых источников в сети Интернет, установлено следующее.

25.09.2014г. между Администрацией г.Обояни Курской области и ООО «РемСтрой» (ИНН 4616008540) заключен как с единственным участником торгов муниципальный контракт на поставку квартир в многоквартирных 3-этажных жилых домах в рамках реализации целевой программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда (адрес нахождения жилого дома а контракте не указан, срок поставки определен до 02.11.2015г.). Условиями муниципального контракта и документации об аукционе *не предусмотрено* предоставление застройщику (продавцу квартир) земельного участка в целях строительства соответствующих домов.

01.04.2015г. Администрацией г.Обояни на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение и документация об аукционе на право заключения договора аренды земельного участка муниципальной собственности по адресу: г.Обоянь, ул.Ленина, 119, площадью 545 кв.м. (кадастровый номер <...> :16:010141:6) для строительства многоэтажного жилого дома (жилых домов) высотой до трех этажей.

Дата проведения аукциона назначена согласно извещения о торгах №010415/2052876/02 на сайте www.torgi.gov.ru на 05.05.2015г. При этом, в документации об аукционе, прилагаемой к данному извещению, содержатся иные сведения относительно даты проведения торгов, а именно, дата аукциона назначена на 07.05.2015г.

Как следует из п.1.1 проекта договора аренды, являющегося частью аукционной документации, указанный выше земельный участок находится в муниципальной собственности города Обояни, обременения выставленного на торги земельного участка отсутствуют.

В то же время, как следует из поступившего в УФАС по Курской области заявления гражданина Чапыгина Ю.А. и подтверждается актом от 05.05.2015г. внешнего осмотра указанного земельного участка, произведенного должностными лицами УФАС по Курской области, на земельном участке по адресу: Курская область, г.Обоянь, ул.Ленина, 119, на период проведения торгов (в том числе по состоянию на 05.05.2015г.) уже имеется объект незавершенного строительства - кирпичное здание высотой три этажа, без кровли, на первом и частично на втором этаже с остеклением. Информация о застройщике (лице, ведущем строительство) на ограждении объекта и на самом объекте отсутствует.

Таким образом, на рассматриваемом земельном участке, находящемся в муниципальной собственности МО «Город Обоянь», по состоянию на дату объявления Администрацией г.Обояни аукциона и на дату проведения торгов на право аренды данного земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома уже осуществляется строительство объекта недвижимости, что создает препятствия для других заинтересованных лиц (помимо действующего застройщика) в использовании данного земельного участка в соответствии с установленным видом разрешенного использования (для строительства многоквартирного жилого дома) и, соответственно, лишает потенциальных арендаторов возможности участвовать в аукционе на равных условиях с лицом, осуществляющим строительство объекта на рассматриваемом земельном участке.

В ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства Администрацией г.Обояни представлена документированная информация, свидетельствующая о том, что на земельном участке по адресу: г.Обоянь, ул.Ленина, 119, являющемся предметом торгов на право аренды, ООО «РемСтрой» осуществляется самовольное строительство трехэтажного многоквартирного жилого дома. При этом, разрешение на строительство данного объекта Администрацией г.Обояни данному застройщику не выдавалось.

В то же время, в соответствии со ст.51 Градостроительного кодекса РФ необходимым условием для получения разрешения на строительство объекта капитального строительства является наличие у застройщика правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором предполагается осуществление строительных работ, т.е. соответствующий земельный участок должен находиться в собственности или в пользовании застройщика на определенных законных основаниях.

Администрация города Обояни, являясь органом местного самоуправления, уполномоченным на распоряжение муниципальным имуществом, в том числе земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, находящимися на территории МО «Город Обоянь», в силу установленных законом полномочий осуществляет управление данным имуществом, его учет и определяет

виды разрешенного использования в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства РФ. Принимая решение о выставлении на торги земельного участка муниципальной собственности по адресу: г.Обоянь, ул.Ленина, 119, на котором ведется незаконное строительство лицом, заинтересованным в получении права аренды данного земельного участка в целях исполнения ранее заключенного муниципального контракта на поставку квартир, Администрация г.Обояни создала для указанного застройщика условия, позволяющие в отсутствие реальной конкуренции приобрести право на земельный участок и легализовать ведущееся им самовольное строительство.

При таких обстоятельствах, действия Администрации города Обояни по объявлению и проведению аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: г.Обоянь, ул.Ленина, 119 (кадастровый номер <...> :16:010141:6) в целях строительства многоквартирного жилого дома, уже используемого застройщиком для строительства соответствующего объекта недвижимости, приводят к устранению конкуренции на торгах и созданию неравных условий участия в аукционе для ООО «РемСтрой», фактически использующего данный земельный участок для строительства жилого дома, и иных возможных претендентов, поскольку в силу объективных обстоятельств ни одно другое лицо помимо осуществляющего строительство хозяйствующего субъекта не сможет использовать данный земельный участок по его целевому назначению.

Учитывая, что по состоянию на дату проведения торгов на право аренды земельного участка по ул.Ленина, 119, в г.Обояни для строительства многоквартирного дома фактически на данном земельном участке уже возведен объект незавершенного строительства, указанные торги не имеют своей целью определение арендатора из числа всех заинтересованных претендентов путем конкурентной процедуры аукциона и направлены на легализацию использования данного земельного участка застройщиком ООО «РемСтрой», уже использующим его для строительства соответствующего объекта.

В связи с изложенным, указанные действия Администрации города Обояни, являющейся организатором торгов на право аренды рассматриваемого земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома, квалифицируются как нарушение требований части 1 статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции», в силу которой при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

В то же время, как следует из документов, представленных Администрацией города Обояни в УФАС по Курской области в ходе рассмотрения дела, постановлением главы города Обояни от 28.04.2015г. №183 организатором торгов принято решение об отказе от проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: г.Обоянь, ул.Ленина, 119, для строительства многоквартирного жилого дома в связи с осуществлением на данном земельном участке самовольного строительства объекта капитального строительства.

Таким образом, по состоянию на дату рассмотрения дела по существу нарушение антимонопольного законодательства устранено Администрацией города Обояни в добровольном порядке, в связи с чем основания для выдачи предписания об аннулировании рассматриваемых торгов в форме открытого аукциона отсутствуют.

На основании изложенного, руководствуясь ч.1 ст.17, ч.1 ст. 23, ст. 41, ст.ст.49-50 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию МО «Город Обоянь» Курской области нарушившей требования ч.1 ст.17 ФЗ «О защите конкуренции» в части ограничения конкуренции путем проведения торгов на право аренды земельного участка для целей строительства многоквартирного дома в отношении земельного участка, на котором по состоянию на дату проведения торгов имеется объект незавершенного строительства.

2. В связи с добровольным устранением Администрацией г.Обояни нарушения антимонопольного законодательства путем отказа от проведения аукциона на право аренды земельного участка муниципальной собственности по адресу: Курская область, г.Обоянь, ул.Ленина, 119, предписание о прекращении нарушения не выдавать.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии