

В соответствии с частью 2 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» резолютивная часть решения объявлена на заседании Комиссии Марийского УФАС России 13.11.2008, решение в полном объеме изготовлено 26.11.2008.

Комиссия Марийского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: Салихов И.А. – руководитель управления, председатель Комиссии; Агапитова Ю.И. – начальник отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти, член Комиссии; Иванова О.В. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти, член Комиссии; Козырева И.Н. – специалист-эксперт отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти, член Комиссии, рассмотрев дело № 02-11/14, возбужденное в отношении администрации муниципального образования «Звениговский муниципальный район» по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

у с т а н о в и л а

Заявитель: дело рассмотрено по собственной инициативе Марийского УФАС России в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 39 Закона о защите конкуренции.

Ответчик по делу: администрация муниципального образования «Звениговский муниципальный район» (далее – администрация МО «Звениговский муниципальный район», Администрация района, Ответчик).

Администрация действует на основании Положения об Администрации муниципального образования «Звениговский муниципальный район» (далее – Положение об администрации), утвержденного решением Собрания депутатов муниципального образования «Звениговский муниципальный район» от 28.12.2005 г. № 153.

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 13.01.2006 серия <...> ОГРН 1021200560150, ИНН 1203001273.

Администрация является органом местного самоуправления, осуществляющим исполнительно-распорядительные функции (часть 1 статьи 1 Положения об администрации).

Администрация является юридическим лицом, имеет обособленное имущество, собственные источники финансирования из бюджета муниципального района, может приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, быть истцом и ответчиком в суде, имеет круглую гербовую печать со своим полным наименованием и с символикой муниципального района, штампы, бланки с символикой муниципального района, простые круглые печати, штампы со своим полным наименованием (часть 3 статьи 1 Положения об администрации).

Расходы на содержание Администрации района осуществляются за счет средств бюджета муниципального образования «Звениговский муниципальный район». Администрация района наделяется муниципальным имуществом на праве оперативного управления (части 4,5 статьи 1 Положения об администрации).

В соответствии с частью 2 статьи 16 Положения об администрации для решения вопросов местного значения в собственности муниципального района могут находиться земельные участки, отнесенные к муниципальной собственности

муниципального района в соответствии с федеральными законами.

В сфере управления, распоряжения муниципальным имуществом Администрация района:

- осуществляет ведение Реестра муниципального имущества, управление и распоряжение муниципальной собственностью в пределах имеющихся полномочий;

- от имени муниципального образования самостоятельно владеет, пользуется и распоряжается муниципальным имуществом в соответствии с Конституцией Российской Федерации, законодательством Российской Федерации и Республики Марий Эл и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами;

- вправе передавать муниципальное имущество во временное или постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти Российской Федерации, органам государственной власти Республики Марий Эл и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами;

- от имени муниципального района выступает учредителем муниципальных предприятий и организаций, в том числе межмуниципальных, необходимых для осуществления полномочий по решению вопросов местного значения.

Доходы от использования и приватизации муниципального имущества поступают в бюджет района.

Заинтересованные лица:

ООО «МарийИнвестЖилСтрой» ИНН 1203007363 (ул. Горького, д. 1 «б», г. Звенигово, Звениговский район, Республика Марий Эл, 425060)

Отдел по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации муниципального образования «Звениговский муниципальный район» (далее - Отдел по управлению имуществом) ИНН 120301001, ОГРН 1021200557619, КПП 120301001 (ул. Ленина, д. 39, г. Звенигово, Звениговский район, Республика Марий Эл, 425060).

В целях контроля за соблюдением антимонопольного законодательства, обеспечения равного доступа хозяйствующих субъектов к процедуре выделения земельных участков для жилищного строительства, индивидуального жилищного строительства, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, по поручению ФАС России № АГ/5999 от 21.03.2008 Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл (далее – Марийское УФАС России) проводится ежеквартальный мониторинг предоставления органами государственной власти Республики Марий Эл и органами местного самоуправления земельных участков для жилищного строительства, индивидуального жилищного строительства, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

При проведении мониторинга предоставления земельных участков в III квартале 2008 года установлено, что Администрацией района без проведения аукциона на основании постановления Главы администрации Звениговского муниципального района от 28.07.2008 № 719 «О предоставлении в аренду земельного участка ООО «МарийИнвестЖилСтрой» предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 12:14:2502005:23, общей площадью 1971,0 кв.м., расположенный по адресу: Республика Марий Эл, Звениговский

район, город Звенигово, улица Ленина, позиция 15 для строительства 5-ти этажного 52 квартирного жилого дома со встроенными общественными помещениями.

Администрация МО «Звениговский муниципальный район» в письменном объяснении от 06.11.2008 г. указала, что 12.06.2008 г. Администрацией района в газете «Звениговская неделя» № 24 (9059) было опубликовано извещение о сдаче в аренду земельных участков, в том числе и земельного участка, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, Звениговский район, г. Звенигово, в северной части КК 12:14:2502005 положение на ДКК:ДЗ (г. Звенигово, ул. Ленина, поз. 15), площадью 1971,0 кв.м. под строительство 5-ти этажного 52-квартирного жилого дома со встроенными общественными помещениями (далее - Земельный участок). Аналогичная информация была размещена на официальном сайте Администрации района в сети Интернет.

В связи с тем, что на рассмотрение поступила одна заявка и в соответствии с пунктом 3 части 4 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которой передача земельных участков в аренду без проведения торгов допускается при условии предварительной заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка, а также на основании решения Комиссии (протокол № 53 от 14.07.2008) Администрацией района предоставлен земельный участок ООО «МарийИнвестЖилСтрой».

На заседании Комиссии представитель ответчика поддержала позицию, изложенную в письме Администрации района от 06.11.2008 г. и пояснила, что в связи с поступлением только одной заявки на предоставление указанного земельного участка проведение аукциона нецелесообразно. Решением о предоставлении земельного участка для жилищного строительства без проведения аукциона Администрация района не нарушила чьих – либо прав и законных интересов.

Представитель заинтересованного лица – Отдела по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации муниципального образования «Звениговский муниципальный район» на заседании Комиссии поддержала доводы Ответчика и пояснила, что заявление о предоставлении в аренду указанного земельного участка подано 10.07.2008 года ООО «МарийИнвестЖилСтрой». В настоящее время между арендодателем - Отделом по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации муниципального образования «Звениговский муниципальный район» и арендатором – ООО «МарийИнвестЖилСтрой» заключен договор аренды земельного участка № 55-д от 28.07.2008 года сроком до 14.07.2013 года.

Заслушав объяснения сторон, исследовав представленные документы и доказательства, Комиссия Марийского УФАС России установила следующее.

В соответствии с постановлением Главы администрации Звениговского муниципального района от 28.07.2008 № 719 «О предоставлении в аренду земельного участка ООО «МарийИнвестЖилСтрой» и на основании договора аренды земельного участка № 55-д от 28.07.2008 года Администрацией района предоставлен в аренду ООО «МарийИнвестЖилСтрой» земельный участок с кадастровым номером 12:14:2502005:23 для жилищного строительства.

Особенности предоставления земельных участков **для жилищного строительства** из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности установлены статьей 30.1 Земельного кодекса Российской

Федерации. 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 подпунктом 5 пункта 1 статьи 24, пунктом 2.1 статьи 30 и пунктом 27 статьи 38.1 настоящего Кодекса. Указанная норма Земельного кодекса Российской Федерации вступила в законную силу с 01.10.2005 года на основании Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».

Земельный участок предоставлен в аренду ООО «МарийИнвестЖилСтрой» для жилищного строительства без проведения аукциона.

Порядок управления и распоряжения земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования «Звениговский муниципальный район», а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в границах муниципального образования «Звениговский муниципальный район», определен Положением о порядке управления и распоряжения земельными участками, находящимися на территории МО «Звениговский муниципальный район» (далее – Положение), утвержденным решением XXV сессии VI созыва Собрания депутатов МО «Звениговский муниципальный район» от 27.09.2006 № 27 (287) (ред. от 30.05.2007).

Согласно пункту 2.3 Положения Глава администрации муниципального района в области земельных отношений в пределах своей компетенции принимает постановления о предоставлении земельных участков в собственность, в постоянное (бессрочное) пользование, в аренду, в безвозмездное срочное пользование.

Согласно пункту 2.4 Положения Отдел по управлению имуществом в области земельных отношений в пределах своей компетенции заключает договоры аренды земельных участков.

Пунктом 6.1 Положения установлено, что предоставление земельных участков для строительства без предварительного согласования места размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах).

Согласно пункту 6.9 Положения земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или аренду без предварительного согласования места размещения объекта. Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах.

Земельный участок предоставлен Администрацией района ООО «МарийИнвестЖилСтрой» на основании постановления Главы администрации Звениговского муниципального района от 28.07.2008 № 719, то есть после вступления в силу статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Следовательно, ссылка Администрации района на применение порядка предоставления земельных участков, установленного статьёй 30 Земельного кодекса РФ при предоставлении участка для жилищного строительства не состоятельна.

Аукцион, представляя собой процедуру публичных торгов, создает равные условия доступа хозяйствующим субъектам, действующим на рынке строительства жилья, к земельным ресурсам.

Порядок проведения аукциона определен статьёй 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Частью 1 указанной статьи установлено, что аукцион по

продаже права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства (за исключением индивидуального и малоэтажного жилищного строительства) проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, основанные на результатах инженерных изысканий параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

Требования к содержанию извещения или сообщения о проведении аукциона установлены частью 10 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации. В частности указанное сообщение должно содержать следующую информацию:

- о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение;

- о начальной цене предмета аукциона (начальной цене земельного участка или начальном размере арендной платы);

- о форме заявки на участие в аукционе, о порядке приема, об адресе места приема, о дате и о времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

Опубликованное администрацией МО «Звениговский муниципальный район» в газете «Звениговская неделя» сообщение о наличии к передаче в аренду земельного участка, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, Звениговский район, г. Звенигово, в северной части КК 12:14:2502005 положение на ДКК:ДЗ (г. Звенигово, ул. Ленина, поз. 15), площадью 1971,0 кв.м. под строительство 5-ти этажного 52-квартирного жилого дома со встроенными общественными помещениями не может быть расценено как сообщение о проведении аукциона, так как не содержит информации, предусмотренной частью 10 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Ответчиком представлены:

- технические условия № 201 от 25.08.2008 на присоединение электроустановок, утвержденные ОАО «Энергия»;

- технические условия № 112/08 от 27.08.2008 на теплоснабжение, утвержденные ООО «Марикоммунэнерго»;

- технические условия на водоснабжение и канализацию, утвержденные ООО «Водоканал»;

- технические условия на подключение к сетям газоснабжения от 05.08.2008 № 01-1702;

- технические условия № 111/08 от 26.08.2008 на оборудование узла учета тепловой энергии и места теплоносителя, утвержденные ООО «Марикоммунэнерго».

Заказчиком вышеуказанных технических условий является ООО «МарийИнвестЖилСтрой». Кроме того, документы об утверждении платы за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, затребованные определением о привлечении заинтересованного лица к рассмотрению дела № 02-11/14 о нарушении антимонопольного законодательства от 11.11.2008 г., Отделом по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации МО «Звениговский муниципальный район» не представлены. Представители ответчика и заинтересованного лица на

заседании комиссии пояснили, что плата на момент предоставления земельного участка в аренду определена не была.

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 12:14:2502005:23 был предоставлен Администрацией района в аренду ООО «МарийИнвестЖилСтрой» с нарушением требований, предусмотренных статьями 30.1 и 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации и пунктом 6.9 Положения о порядке управления и распоряжения земельными участками, находящимися на территории МО «Звениговский муниципальный район».

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления 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).

Жилищное строительство непосредственно связано с землей, поэтому выделение органами местного самоуправления земельных участков для строительства прямо влияет на состояние конкурентной среды на рынке жилищного строительства. Для обеспечения конкуренции органы местного самоуправления должны принимать обоснованные решения о предоставлении земельных участков, обеспечивая равные условия допуска для хозяйствующих субъектов к этим ограниченным ресурсам. Безусловным требованием в отношении такого равного доступа и его гарантией является соблюдение органом местного самоуправления порядка предоставления земельных участков для строительства, установленного Земельным кодексом Российской Федерации. Выявление спроса и определение цены должны происходить в процессе состязательности между конкурирующими хозяйствующими субъектами на аукционе.

Предоставив ООО «МарийИнвестЖилСтрой» в аренду земельный участок без соблюдения обязательной процедуры, предусмотренной статьями 30.1 и 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации (без проведения торгов), Администрация района необоснованно поставила ООО «МарийИнвестЖилСтрой» в преимущественное положение по сравнению с другими хозяйствующими субъектами, осуществляющими строительную деятельность и конкурирующими с ним на одном товарном рынке. Лишение последних возможности участвовать в аукционе по выделению земельного участка может привести к ограничению конкуренции на данном рынке.

Таким образом, указанные действия Администрации района по предоставлению земельного участка в аренду ООО «МарийИнвестЖилСтрой» для жилищного строительства без проведения аукциона являются нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, частью 1 статьи 49 и частью 1 статьи 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

р е ш и л а :

1. Признать Администрацию муниципального образования «Звениговский муниципальный район» нарушившей часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части издания акта и осуществления действий, которые могут привести к ограничению конкуренции на рынке жилищного строительства.

2. Выдать Администрации муниципального образования «Звениговский муниципальный район» предписание об отмене постановления Главы администрации Звениговского муниципального района от 28.07.2008 № 719 «О предоставлении в аренду земельного участка ООО «МарийИнвестЖилСтрой».

Председатель Комиссии:

И.А. Салихов

Члены комиссии:

Ю.И. Агапитова

О.В. Иванова

И.Н. Козырева