

РЕШЕНИЕ № 61/ов

Резолютивная часть решения оглашена 24 ноября 2009 года

Решение в полном объеме изготовлено 4 декабря 2009
г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области (далее по тексту – Саратовское УФАС России) по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

1. (...) – руководитель управления, председатель Комиссии;
2. (...) – заместитель руководителя управления, член Комиссии;
3. (...) - начальник отдела органов власти, член Комиссии;
4. (...) – специалист-эксперт, член Комиссии,

в присутствии:

(...) - представителя ОАО "Российские железные дороги" (доверенность № ню-9/789/д от 14.07.2009),

рассмотрев дело № 61/ов по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Федеральный закон "О защите конкуренции") в отношении администрации Балашовского муниципального района Саратовской области,

УСТАНОВИЛА:

Представитель администрации Балашовского муниципального района Саратовской области на рассмотрение дела не явился. О времени и месте рассмотрения дела администрация Балашовского муниципального района Саратовской области (далее – Администрация) была извещена надлежащим образом 03.11.2009 года (уведомление о вручении заказной корреспонденции имеется в материалах дела). Документы и информация к рассмотрению дела администрацией представлены. Комиссия, руководствуясь ст. 45 Федерального закона "О защите конкуренции", приняла решение о рассмотрении дела в отсутствие представителя Администрации.

В результате анализа информации, представленной администрацией Балашовского муниципального района Саратовской области (исх. № 3576-03 от 20.11.2009) по вопросу выделения земельных участков для жилищного строительства, Саратовским УФАС России было установлено следующее.

Распоряжением главы администрации Балашовского муниципального района Саратовской области от 01.09.2009 № 2486-р "О предоставлении

земельного участка в аренду ОАО "Российские железные дороги" (далее – Распоряжение № 2486-р) ОАО "Российские железные дороги" (далее – ОАО "РЖД") предоставлен в аренду сроком на 3 года земельный участок площадью 3090 кв.м, расположенный по адресу: Саратовская область, Балашовский район, с. Родничок, примыкает с северо-восточной стороны к домовладению № 15 по ул. Ленина, (далее – земельный участок), для строительства двухквартирного жилого дома.

Земельный участок предоставлен ОАО "РЖД" без проведения аукциона, по заявлению ОАО "РЖД" (исх. № 1283 от 05.08.2009) и публикации объявления в газете "Балашовская правда" № 16 от 05.02.2009 о возможности предоставления указанного земельного участка для жилищного строительства.

Место строительства указанного жилого дома было согласовано актом главы администрации Балашовского муниципального района от 28.01.2009.

Администрацией Балашовского муниципального района Саратовской области и ОАО "Российские железные дороги" был заключен договор аренды земельного участка от 07.09.2009 № 138/09 (далее – договор). Согласно п. 2.1 договора срок его действия составляет 3 года.

Указанные действия Администрации нарушают требования Земельного кодекса РФ, в части порядка предоставления земельных участков для жилищного строительства и ограничивают конкуренцию на рынке строительства жилья на территории Саратовской области, в связи с чем 26.10.2009 Саратовским УФАС России возбуждено дело № 61/ов о нарушении антимонопольного законодательства в отношении администрации Балашовского муниципального района Саратовской области.

Рассмотрев представленные материалы и доказательства, проанализировав нормативные правовые акты, заслушав пояснение заинтересованного лица, Комиссия пришла к следующим выводам.

Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, для жилищного строительства осуществляются в соответствии со статьями 28 и 30 Земельного кодекса РФ с учетом особенностей аукционной формы предоставления земельных участков для жилищного строительства, установленной статьей 30_1 Земельного кодекса РФ.

Согласно ч. 2 ст. 30_1 Земельного кодекса РФ продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах в порядке, установленном статьей 38_1 Земельного кодекса РФ.

Исходя из смысла, содержания и направленности правового регулирования положений статей 30_1 и 38_1 Земельного кодекса РФ, земельный участок, предоставляемый **юридическому лицу** для осуществления на нем строительства жилого дома, является "**объектом жилищного строительства**" и отношения по его предоставлению регулируются ч.2 ст. 30_1 и 38_1 Земельного кодекса РФ.

Земельный участок из земель, находящихся в муниципальной

собственности, предоставляемый гражданину, не являющемуся индивидуальным предпринимателем, для осуществления строительства жилого дома, является в соответствии с ч.3 ст. 30_1 Земельного кодекса РФ "объектом индивидуального жилищного строительства".

В рассматриваемом случае земельный участок для строительства двухквартирного жилого дома был предоставлен администрацией по письменному заявлению юридического лица ОАО "РЖД" (исх. № 1283 от 05.08.2009), договор аренды на земельный участок был также заключен с ОАО "РЖД".

Таким образом, предоставление Администрацией в аренду земельного участка, из земель находящихся в муниципальной собственности, юридическому лицу ОАО "РЖД" для строительства двухквартирного жилого дома должно осуществляться на аукционе в соответствии с требованиями статей 30_1. и 38_1. Земельного кодекса РФ, определяющим порядок предоставления земельного участка для жилищного строительства.

Согласно анализу состояния конкурентной среды на рынке строительства жилья, рынок строительства жилья в административных границах Саратовской области в 2008 году - 1 полугодии 2009 года был конкурентным.

В соответствии с ч.1 ст.15 Федерального Закона "О защите конкуренции" органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Таким образом, действия администрации Балашовского муниципального района Саратовской области по предоставлению ОАО "Российские железные дороги" в аренду земельного участка для строительства двухквартирного жилого дома без проведения аукциона нарушают часть 1 статьи 15 Федерального Закона "О защите конкуренции", поскольку указанные действия влекут создание преимущественных условий деятельности для данного хозяйствующего субъекта и приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке жилищного строительства Саратовской области.

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" Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию Балашовского муниципального района Саратовской области нарушившей часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции".
2. Выдать администрации Балашовского муниципального района

Саратовской области предписание об отмене акта, нарушающего антимонопольное законодательство и прекращении иных нарушений антимонопольного законодательства, а именно:

- отменить распоряжение главы администрации Балашовского муниципального района Саратовской области от 01.09.2009 № 2486-р "О предоставлении земельного участка в аренду ОАО "Российские железные дороги";

- расторгнуть договор аренды земельного участка от 07.09.2009 № 138/09, заключенный между администрацией Балашовского муниципального района Саратовской области и ОАО "Российские железные дороги" на аренду земельного участка общей площадью 3090 кв. м., с кадастровым номером 64:06:200301:610;

- осуществлять предоставление земельных участков для жилищного строительства юридическим лицам только на аукционе, за исключением случаев, установленных подпунктом 5 пункта 1 статьи 24, пунктом 2_1 статьи 30 и пунктом 27 статьи 38_1 Земельного кодекса РФ.

Председатель комиссии:

Члены комиссии:

Решение может быть обжаловано в течение трёх 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.