

РЕШЕНИЕ

“17” августа 2009 года

г. Ханты-Мансийск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии:

<...> – <...>

Члены комиссии:

<...> – <...>

<...> – <...>

рассмотрев дело №02-119/2009 по признакам нарушения администрацией города Нижневартовска (адрес: <>) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

в присутствии ответчика:

- представителя администрации города Нижневартовска в лице начальника отдела по правовой защите муниципальной собственности юридического управления администрации города Нижневартовска <> (доверенность от <> № <>);

- представитель администрации города Нижневартовска в лице начальника отдела землепользования управления земельными ресурсами департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов администрации города Нижневартовска <> (доверенность от <> № <>).

УСТАНОВИЛА:

Управлением возбуждено дело № 02-119/2009 в отношении администрации города Нижневартовска по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в соответствии с которой Федеральным органам исполнительной власти, органом государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Основанием для возбуждения дела в соответствии со статьей 39 Закона о защите конкуренции является:

- обнаружение антимонопольным органом признаков нарушения антимонопольного законодательства при предоставлении в аренду администрацией города Нижневартовска земельного участка обществу с ограниченной ответственностью «Стройдеталь-Инвест» (далее- ООО «Стройдеталь-Инвест»);

- материалы администрации города Нижневартовска, поступившие по требованию Управления ФАС по ХМАО – Югре.

В ходе рассмотрения материалов установлено:

Администрация города Нижневартовска предоставила в аренду - ООО «Стройдеталь-Инвест» земельный участок площадью 0,2371га. для строительства многоквартирного жилого дома в квартале № 17 восточного планировочного района 3 очереди строительства без проведения торгов - по заявлению указанного юридического лица после публикации в СМИ (постановление администрации города Нижневартовска от 07.04.2009 № 466).

В соответствии с п. 2 ст. 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК 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 ЗК РФ. Документов, подтверждающих указанные исключения из правил, администрацией города Нижневартовска

не было представлено.

В связи с изложенным Управлением был издан приказ от 24.07.2009 № 342 о возбуждении дела в отношении администрации города Нижневартовска по признакам нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии с определением от 27.07.2009 № 02/АК-2546 о назначении дела № 02-119/2009 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению администрацией города Нижневартовска представлены запрашиваемые документы.

На заседании Комиссии 17.08.2009 представитель ответчика нарушение администрацией города Нижневартовска антимонопольного законодательства не признал, пояснив, что земельный участок предоставлен юридическому лицу в заявительном порядке в соответствии с действовавшим законодательством - пунктами 4, 6 статьи 30 ЗК РФ и Регламентом предоставления и аренды земельных участков на территории города Нижневартовска утвержденном Постановлением Главы города Нижневартовска от 02.10.2006г. № 819.

Исследовав письменные доказательства по делу, принимая во внимание объяснения лиц, участвовавших в рассмотрении дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

Как установлено Комиссией, администрацией города Нижневартовска был предоставлен в аренду юридическому лицу земельный участок:

- в соответствии с постановлением от 07.04.2009 № 466 предоставлен в аренду на 3 года ООО «Стройдеталь-Инвест» земельный участок, площадью 0,2371 га (<->) для строительства многоквартирного жилого дома (строительный номер <...>) в квартале № 17 восточного планировочного района 3 очереди строительства.

Указанный земельный участок был предоставлен администрацией города Нижневартовска в следующем порядке.

В газете «Варта» от 18.03.2009 № 47 (4864) администрацией города Нижневартовска опубликовано сообщение в целях изучения спроса на земельный участок площадью 0,2371 га (<->) для строительства многоквартирного жилого дома (строительный номер <...>) в квартале № 17 восточного планировочного района 3 очереди строительства.

На основании заявления ООО «Стройдеталь-Инвест» от 24.03.2009г. № 93 о предоставлении в аренду сроком на 3 года земельного участка площадью 0,2371 га (<->) для строительства многоквартирного жилого дома (строительный номер <...>) в квартале № 17 восточного планировочного района 3 очереди строительства.

07.04.2009г. между администрацией города Нижневартовска и ООО «Стройдеталь-Инвест» заключен договор № 46-А3 аренды земельного участка, срок аренды установлен с 07.04.2009г. по 06.04.2012г.

В соответствии с п. 2 ст. 30.1 ЗК РФ (действует с 01.10.2005 года) продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства **осуществляется на аукционах**, за исключением следующих случаев:

1) лицам, с которыми заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, на основе заказа, размещенного в соответствии с федеральным законом о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, на срок строительства объекта недвижимости (подпункт 5 пункта 1 статьи 24 ЗК РФ);

2) земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и который не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории (пункт 2.1 статьи 30 ЗК РФ);

3) в случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине, указанной в подпункте 1 пункта 26 настоящей статьи, единственный участник аукциона не позднее чем через десять дней после дня проведения аукциона вправе заключить договор купли-продажи или договор аренды выставленного на аукцион земельного участка, а орган государственной власти или орган местного самоуправления, по решению которых проводился аукцион, обязан заключить договор с единственным участником аукциона по начальной цене аукциона (пункт 27 статьи 38.1 ЗК РФ).

Как уже было изложено, документов, подтверждающих указанные исключения из правил, Администрацией не представлено.

Согласно п. 5 ст. 38 ЗК РФ порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется статьей 38.1 ЗК РФ.

В соответствии со ст. 38.1 ЗК РФ в качестве продавца права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает орган местного самоуправления; в качестве организатора аукциона выступает продавец права на заключение договора аренды такого земельного участка либо действующая

на основании договора с ним специализированная организация (п.п. 4, б).

Организатор аукциона не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона должен опубликовать извещение о проведении аукциона в периодическом печатном издании, а также разместить сообщение о проведении аукциона на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет" (п. 9).

Извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения (п. 10):

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) о наименовании органа местного самоуправления, принявшего решение о проведении аукциона, о реквизитах указанного решения;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) 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;
- 5) о начальной цене предмета аукциона (начальной цене земельного участка или начальном размере арендной платы);
- 6) о "шаге аукциона";
- 7) 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;
- 8) о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка;
- 9) о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды.

Доводы администрации города Нижневартовска о соблюдении порядка предоставления указанного земельного участка и, в частности, пунктов 4,6 статьи 30 ЗК РФ являются несостоятельными, поскольку данной статьей определен порядок предоставления земельных участков, не связанных с жилищным строительством.

Здесь также следует отметить, что в силу п. 1 ст. 30.1 ЗК РФ при предоставлении земельных участков для жилищного строительства предварительного согласования места размещения объекта не требуется.

Предоставление земельного участка в аренду ООО «Стройдеталь-Инвест» с нарушением порядка предоставления земельных участков для жилищного строительства, установленного ст. 30.1 ЗК РФ (в отсутствие проведения процедуры аукциона), не обеспечивает равный доступ хозяйствующим субъектам к процедуре выделения земельных участков для жилищного строительства, а также препятствует развитию конкуренции, ущемляет интересы хозяйствующих субъектов, желающих получить такие права на земельные участки.

При этом ограничение конкуренции в данном случае происходит не в отношении рынка жилищного строительства, – указанные действия ограничивают конкуренцию за обладание правами на данные земельные участки, то есть конкуренцию за доступ на соответствующий рынок.

Проведение торгов способствует развитию конкуренции за обладание ограниченным ресурсом путем создания условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия, что обеспечивает равный доступ к муниципальному имуществу (земельным участкам) для всех заинтересованных лиц, а также обеспечивает соблюдение интересов собственников имущества, имеющих намерение передать имущество на наиболее выгодных условиях.

В соответствии с ч.1 ст.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).

Таким образом, Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях администрации города Нижневартовска нарушения п. 3 ч.1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в ограничении прав хозяйствующих субъектов на приобретение прав на земельный участок: предоставление земельного участка для жилищного строительства в заявительном порядке без проведения предусмотренного земельным законодательством аукциона, а также о наличии основания для выдачи Администрации обязательного для исполнения предписания в части недопущения в дальнейшем совершения действий, направленных на ограничение конкуренции, поскольку на земельном участке, предоставленном в аренду ООО «Стройдеталь-Инвест» строительство жилого дома окончено.

Руководствуясь частью 1 статьи 15, 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 в действиях администрации города Нижневартовска нарушение пункта 3 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в ограничении прав хозяйствующих субъектов на приобретение прав на земельный участок: предоставление земельного участка для жилищного строительства в заявительном порядке без проведения предусмотренного земельным

законодательством аукциона.

2. Выдать администрации города Нижневартовска обязательное для исполнения предписание о недопущении в дальнейшем совершения действий, направленных на ограничение конкуренции.

Настоящее решение изготовлено в полном объеме 26.08.2009г., 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.