

Решение № 05/29-12

27.12.2012

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее - Омское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

В.А. Кабаненко - заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

Г.В. Лаптевой - начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

Ю.В. Стоговой - главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

в отсутствие А.В. Ланбиной - специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

при участии от ответчика по делу - Администрации Москаленского муниципального района Омской области (далее - Администрация)

<...> Администрации (доверенность от 10.07.2012 без номера, удостоверение № 89 выдано 12.08.2011);

от заинтересованного лица - Общества с ограниченной ответственностью «Кедр» (далее - ООО «Кедр», Общество) (ИНН 5521009266)

<...> Общества (личность удостоверена паспортом),

рассмотрев дело № 05/29-12 по признакам нарушения Администрацией (646070, Омская область, р.п. Москаленки, ул. Комсомольская, д. 61) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

1. Дело № 05/29-12 о нарушении антимонопольного законодательства (далее - дело № 05/29-12) возбуждено в отношении Администрации в соответствии с приказом Омского УФАС России от 09.11.2012 № 235 на основании результатов проведенного Омским УФАС России по поручению ФАС России мониторинга о количестве и площади земельных участков, предоставленных органами местного самоуправления хозяйствующим субъектам в аренду для жилищного строительства на территории Омской области.

По результатам мониторинга установлено, что в действиях Администрации по предоставлению ООО «Кедр» в аренду сроком на 10 лет земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:13:01 01 45:26 площадью 2000 м², местоположение установлено относительно ориентира – жилого дома – примерно в 58 м от ориентира по направлению на северо-запад, расположенного по адресу: Омская область, Москаленский район, р.п. Москаленки, ул. Энтузиастов, 9, для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома (далее - земельный участок с кадастровым номером 55:13:01 01 45:26) и земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:13:01 01 45:27 площадью 2000 м², местоположение установлено относительно ориентира – жилого дома – примерно в 76 м от ориентира по направлению на северо-запад, расположенного по адресу: Омская область, Москаленский район, р.п. Москаленки, ул. Энтузиастов, 9, для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома (далее - земельный участок с кадастровым номером 55:13:01 01 45:27) без проведения торгов содержатся признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

2. На заседании Комиссии 13.12.2012 представитель Администрации признал, что в действиях Администрации по предоставлению ООО «Кедр» в аренду земельных участков с кадастровыми номерами 55:13:01 01 45:26 и 55:13:01 01 45:27 для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов на территории Москаленского муниципального района Омской области без проведения торгов содержится нарушение антимонопольного законодательства.

Письмом от 13.12.2012 № 1430 (вх. Омского УФАС России от 13.12.2012 № 13825) Администрация представила заверенные копии документов, подтверждающих факт застройки земельных участков с кадастровыми номерами 55:13:01 01 45:26 и 55:13:01 01 45:27 по состоянию на 13.12.2012.

3. Определением председателя Комиссии от 19.11.2012 к участию в деле № 05/29-12 в качестве заинтересованного лица привлечено ООО «Кедр» (646070, Омская область, р.п. Москаленки, ул. Транспортная, д. 9).

Директор Общества на заседании Комиссии 13.12.2012 подтвердил, что по состоянию на 13.12.2012 малоэтажные многоквартирные жилые дома, расположенные на земельных участках с кадастровыми номерами 55:13:01 01 45:26 и 55:13:01 01 45:27, введены в эксплуатацию, в связи с чем получены акты приемки объектов капитального строительства и им присвоены адреса.

4. Рассмотрев имеющиеся в деле № 05/29-12 материалы, заслушав представителя Администрации, Комиссия сделала следующие выводы.

Как установлено, 10.05.2012 Главой Москаленского муниципального района Омской области изданы распоряжения №№ 460, 461 о предоставлении ООО «Кедр» в аренду сроком на 10 лет земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:13:01 01 45:26 площадью 2000 м², местоположение установлено относительно ориентира – жилого дома – примерно в 58 м от ориентира по направлению на северо-запад, расположенного по адресу: Омская область, Москаленский район, р.п. Москаленки, ул. Энтузиастов, 9, для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома и земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:13:01 01 45:27 площадью 2000 м², местоположение установлено относительно ориентира – жилого дома –

примерно в 76 м от ориентира по направлению на северо-запад, расположенного по адресу: Омская область, Москаленский район, р.п. Москаленки, ул. Энтузиастов, 9, для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома.

11.05.2012 между Администрацией в лице комитета по экономической политике и управлению имуществом Москаленского муниципального района Омской области и ООО «Кедр» заключены договоры аренды №№ АЗ-13-47/2012, АЗ-13-48/2012 указанных земельных участков, подписаны акты их приема-передачи в аренду.

Документов, подтверждающих то, что право на заключение договоров аренды №№ АЗ-13-47/2012, АЗ-13-48/2012 земельных участков с кадастровыми номерами 55:13:01 01 45:26 и 55:13:01 01 45:27, предназначенных для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов на территории Москаленского муниципального района Омской области, получено ООО «Кедр» через процедуру проведения соответствующих торгов, Администрацией не представлено.

Имеющаяся в материалах дела № 05/29-12 копия объявления о наличии предполагаемых для передачи в аренду земельных участков (в том числе земельных участков с кадастровыми номерами 55:13:01 01 45:26 и 55:13:01 01 45:27), опубликованное в газете «Сельская Новь» от 13.04.2012 № 14 (9666), не содержит предусмотренных ЗК РФ, Правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808 (далее - Правила № 808), сведений о торгах.

В соответствии с пунктом 1 статьи 30.1 ЗК РФ, введенной Федеральным законом от 29.12.2004 № 191-ФЗ и устанавливающей особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки для жилищного строительства из указанных земель предоставляются в собственность или в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

Согласно пункту 2 статьи 30.1 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. Порядок проведения таких аукционов определен в статье 38.1 ЗК РФ, Правилах № 808.

Как установлено Омским УФАС России в ходе мониторинга, предоставление без проведения аукциона земельных участков из земель населенных пунктов хозяйствующим субъектам для жилищного строительства Администрацией не производилось, за исключением земельных участков, выделенных ООО «Кедр».

Данное обстоятельство позволяет Комиссии сделать вывод о наличии у ООО «Кедр» преимуществ по отношению к другим хозяйствующим субъектам, работающим на рынке жилищного строительства в Омской области, выразившихся в предоставлении Администрацией земельных участков из земель населенных пунктов с кадастровыми номерами 55:13:01 01 45:26 и 55:13:01 01 45:27 для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов без взимания платы за право заключения договоров аренды, как это предусмотрено статьями 30.1 и

38.1 ЗК РФ.

Более того, по мнению Комиссии, предоставление ООО «Кедр» земельных участков из земель населенных пунктов с кадастровыми номерами 55:13:01 01 45:26 и 55:13:01 01 45:27 в аренду для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов путем заключения с ООО «Кедр» договоров аренды земельных участков от 11.05.2012 №№ АЗ-13-47/2012, АЗ-13-48/2012 без аукциона свидетельствует о создании Администрацией неравных условий деятельности хозяйствующих субъектов, работающих на рынке жилищного строительства в Омской области, в части получения земельных участков для строительства таких жилых домов и является нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, согласно которой органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) совершать 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), что не опровергается Администрацией.

Одновременно Комиссией принято во внимание, что согласно представленным Администрацией (вх. Омского УФАС России от 13.12.2012 № 13825) копиям документов (актов приема объектов капитального строительства от 15.10.2012, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию от 15.10.2012 №№ 555131012007001-350 и 555131012007001-351, постановлений Главы Москаленского муниципального района Омской области от 13.06.2012 №№ 54, 55 «О присвоении адреса»), пояснениям директора ООО «Кедр» на заседании Комиссии 13.12.2012 в настоящее время малоэтажные многоквартирные жилые дома, расположенные на земельных участках с кадастровыми номерами 55:13:01 01 45:26 и 55:13:01 01 45:27, введены в эксплуатацию.

Разрешая вопрос о выдаче Администрации предписания об устранении нарушений части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции Комиссия пришла к выводу, что в связи с окончанием ООО «Кедр» производства строительных работ по возведению малоэтажных многоквартирных жилых домов на земельных участках с кадастровыми номерами 55:13:01 01 45:26 и 55:13:01 01 45:27 и вводом их в эксплуатацию, восстановление положения, существовавшего до нарушения Администрацией антимонопольного законодательства, указанного в пункте 4 настоящего решения, невозможно, основания для выдачи Администрации предписания о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, отсутствуют.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать действия Администрации Москаленского муниципального района Омской области по предоставлению Обществу с ограниченной ответственностью «Кедр» в аренду сроком на 10 лет земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:13:01 01 45:26 площадью 2000 м², местоположение установлено относительно ориентира – жилого дома – примерно в 58 м от ориентира по направлению на северо-запад, расположенного по адресу: Омская область, Москаленский район, р.п. Москаленки, ул. Энтузиастов, 9, для

размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома путем заключения с ООО «Кедр» договора аренды указанного земельного участка от 11.05.2012 № АЗ-13-48/2012 без проведения торгов; земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:13:01 01 45:27 площадью 2000 м², местоположение установлено относительно ориентира – жилого дома – примерно в 76 м от ориентира по направлению на северо-запад, расположенного по адресу: Омская область, Москаленский район, р.п. Москаленки, ул. Энтузиастов, 9, для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома путем заключения с ООО «Кедр» договора аренды указанного земельного участка от 11.05.2012 № АЗ-13-47/2012 без проведения торгов, что могло привести к ограничению конкуренции, нарушившими часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Не выдавать Администрации Москаленского муниципального района Омской области предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства в связи с завершением осуществления вышеуказанных действий во времени.

Признать, что основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

3. Передать материалы дела № 05/29-12 уполномоченному должностному лицу Омского УФАС России для принятия решения о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

В.А. Кабаненко

Члены Комиссии:

Г.В. Лаптева

Ю.В. Стогова

Согласно части 1 статьи 52 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.