

## РЕШЕНИЕ № 136

г. Хабаровск

Резолютивная часть решения оглашена 20 декабря 2013 года

В полном объеме решение изготовлено 20 декабря 2013 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, рассмотрев дело № 8-01/274 по признакам нарушения администрацией Бикинского муниципального района части 1 статьи 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

Хабаровским УФАС России в ходе осуществления контроля за соблюдением органами местного самоуправления антимонопольного законодательства установлено, что администрацией Бикинского муниципального района ООО «ДВ-Союз» предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 27:19:0010217:475 из земель населенных пунктов для строительства объекта «18-квартирный жилой дом по ул. Бонивура в г. Бикине», расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Бикин, ул. Бонивура, 102 «б», площадью 1500 кв.м. Торги, связанные с предоставлением земельного участка в целях жилищного строительства, администрацией не проводились, в связи с чем возбуждено настоящее дело.

На основании ходатайства администрации рассмотрение дела откладывалось до 20.12.2013.

Администрация в представленных пояснениях и ее представители в заседании комиссии пояснили, что земельный участок предоставлен в аренду в соответствии с подпунктом 3 пункта 4, пунктом 6 статьи 30, пунктом 3 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Данными нормами допускается предоставление земельного участка без проведения торгов при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков. Поскольку спорный земельный участок не сформирован и не закреплен на определенном праве за гражданином или юридическим лицом, администрацией в газете «Бикинский Вестник», на официальном сайте администрации размещены сообщения о приеме заявлений о предоставлении земельного участка для строительства многоквартирного дома. Размещение какой-либо информации о приеме заявлений на официальном сайте торгов законодательством не предусмотрено.

В установленный извещением срок поступило заявление ООО «ДВ-Союз», иных обращений по вопросу предоставления земельного участка в администрацию района не поступало. В последующем обществом проведены работы по формированию земельного участка и постановке его на государственный кадастровый учет и на основании заявления общества земельный участок

предоставлен в аренду для строительства многоквартирного дома. До настоящего времени строительство не начато. Учитывая приведенные доводы, полагают, что администрацией не допущено нарушения Закона о защите конкуренции.

Дополнительных документов в материалы дела администрацией не представлено.

Комиссия Хабаровского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, заслушав представителей ответчика, рассмотрев материалы дела, пришла к следующему выводу.

По общим правилам статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию: - без предварительного согласования мест размещения объектов; - с предварительным согласованием мест размещения объектов (пункт 1).

Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется по результатам проведения торгов по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка (пункт 4).

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке: - выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном [статьей 31](#) настоящего Кодекса, решения о предварительном согласовании места размещения объекта; - выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета; - принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными [статьей 32](#) настоящего Кодекса (пункт 5).

В случае, если земельный участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление для строительства осуществляется в соответствии с [подпунктами 3 и 4 пункта 4](#) указанной статьи, если иной порядок не установлен настоящим Кодексом (пункт 6 статьи 30 ЗК РФ).

Статьей 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации установлены особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства, в соответствии с которыми земельные участки предоставляются в собственность или в аренду, а в случаях, установленных [подпунктами 5 и 5.1 пункта 1 статьи 24](#), - в безвозмездное срочное пользование 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, за исключением случаев,

установленных [подпунктами 5 и 5.1 пункта 1 статьи 24](#), пунктом 2.1 [статьи 30](#) и пунктом 27 [статьи 38.1](#) настоящего Кодекса (пункты 1, 2).

В силу пункта 15 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до 30.12.2007 земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицу в аренду для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства на основании заявления без проведения торгов, если предоставление земельного участка такому лицу предусмотрено соглашением, заключенным таким лицом с исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления при одновременном соблюдении следующих условий: - соглашение заключено с таким лицом до 30.12.2004; - соглашением предусмотрены осуществление таким лицом передачи жилых помещений, снос объектов капитального строительства либо строительство объектов коммунальной или социальной инфраструктуры и на момент заключения договора аренды земельного участка в соответствии с настоящим пунктом указанные обязательства выполнены полностью.

До 01.03.2007 земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицу в аренду для жилищного строительства на основании заявления без проведения торгов, если предоставление земельного участка такому лицу предусмотрено решением о предварительном согласовании места размещения объекта, которое принято до 01.10.2005, но не ранее чем за три года до предоставления земельного участка.

В случае, если в соответствии с Земельным [кодексом](#) Российской Федерации частично или полностью выполнены процедуры по выбору земельного участка для строительства, но до 01.10.2005 не принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта, такой земельный участок не может быть предоставлен для жилищного строительства в аренду или собственность без проведения аукциона.

Из системного толкования приведенных норм следует, что предоставление земельных участков для жилищного строительства осуществляется по результатам проведения аукциона, за исключением случаев, прямо поименованных в законе.

По материалам дела комиссией установлено, что 22.05.2013 ООО «ДВ-Союз» обратилось в администрацию района с заявлением о предоставлении земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома.

30.05.2013 в газете «Бикинский Вестник» администрацией Бикинского муниципального района опубликовано сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельных участков для строительства многоквартирных жилых домов, в том числе по ул. Бонивура, 102 «б» в г. Бикине, площадью 1500 кв.м. Срок приема заявлений установлен до 22.06.2013.

На основании заявления ООО «ДВ-Союз» распоряжением администрации района от 07.08.2013 № 882-р утвержден акт выбора земельного участка от 26.07.2013 с предварительным согласованием места размещения объекта «18 квартирный жилой дом по ул. Бонивура в г. Бикине» по адресу: Хабаровский край, г. Бикин, ул. Бонивура, 102 «б», в границах, указанных в акте выбора земельного участка и прилагаемой к нему схеме расположения земельного участка.

06.08.2013 земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет, что подтверждается кадастровым паспортом от 08.08.2013 № 2700/301/13-119057.

Распоряжением администрации района от 15.05.2013 № 946-р земельный участок предоставлен обществу в аренду на девять месяцев для строительства многоквартирного дома. 15.08.2013 между администрацией и обществом заключен договор № 6112 аренды земельного участка. Срок действия договора установлен с 15.08.2013 по 14.05.2014. Земельный участок передан обществу по акту приема-передачи от 15.08.2013.

Доказательств проведения аукциона либо наличия оснований, исключающих обязанность его проведения, администрацией не представлено. Не установлено таких доказательств и в заседании комиссии, в связи с чем у администрации района отсутствовали правовые основания для предоставления ООО «ДВ-Союз» в аренду земельного участка для строительства многоквартирного дома без проведения торгов.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе предоставление государственных и муниципальных преференций в нарушение порядка, установленного главой 5 настоящего закона.

Из данного положения следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

Под конкуренцией понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке (пункт 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

Признаки ограничения конкуренции - сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации (пункт 17).

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Спорный земельный участок предоставлен ООО «ДВ-Союз» без проведения процедуры торгов и в отсутствие оснований, исключающих обязанность их проведения, что в свою очередь исключило возможность иных хозяйствующих субъектов при прочих равных условиях (торги) претендовать на получение такого земельного участка в пользование для жилищного строительства, создало обществу преимущественные условия осуществления хозяйственной деятельности, привело к ограничению конкуренции.

Доводы администрации, в обоснование правомерности предоставления спорного земельного участка без проведения торгов, со ссылкой на подпункт 3 пункта 4, пункт 6 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации комиссией отклоняются, поскольку данные нормы устанавливают общие правила предоставления земельных участков для строительства, тогда как предоставление земельных участков для жилищного строительства должно осуществляться с соблюдением особенностей, предусмотренных статьей 30.1 кодекса (специальная норма права).

Также комиссией отклоняются ссылки администрации на пункт 3 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации, так как этим пунктом установлены особенности предоставления земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка, и не регулируются отношения, связанные с предоставлением земельных участков для жилищного строительства.

На основании изложенного, 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»,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать действия администрации Бикинского муниципального района, выразившиеся в предоставлении в аренду ООО «ДВ-Союз» земельного участка с кадастровым номером 27:19:0010217:475 из земель населенных пунктов для строительства объекта «18-квартирный жилой дом по ул. Бонивура в г. Бикине», расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Бикин, ул. Бонивура, 102 «б», площадью 1500 кв.м. без проведения торгов, нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

2. Выдать администрации Бикинского муниципального района предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства и о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

3. Предложить администрации Бикинского муниципального района, ООО «ДВ-Союз» рассмотреть вопрос о расторжении договора аренды земельного участка

от 15.08.2013 № 6112 и об изъятии земельного участка из пользования общества.

О принятом решении необходимо уведомить Хабаровское УФАС России в срок до 20.01.2014, с приложением подтверждающих документов.

При непоступлении в установленный срок указанных документов, Хабаровскому УФАС России обратиться в арбитражный суд с иском о признании договора аренды недействительным.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.

## ПРЕДПИСАНИЕ № 72

20 декабря 2013 год

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) на основании своего решения от 20.12.2013 № 136 по делу № 8-01/274 о нарушении администрацией Бикинского муниципального района части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

## ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации Бикинского муниципального района в срок **до 20.01.2014** устранить нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившееся в предоставлении в аренду ООО «ДВ-Союз» земельного участка с кадастровым номером 27:19:0010217:475 из земель населенных пунктов для строительства объекта «18-квартирный жилой дом по ул. Бонивура в г. Бикине», расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Бикин, ул. Бонивура, 102 «б», площадью 1500 кв.м. без проведения торгов, и совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции, с целью чего:

- отменить распоряжение администрации Бикинского муниципального района от 15.05.2013 № 946-р, которым указанный земельный участок предоставлен в аренду ООО «ДВ-Союз»,

- исключить случаи предоставления хозяйствующим субъектам земельных участков для жилищного строительства без проведения торгов и в отсутствие оснований, исключающих обязанность их проведения.

Об исполнении настоящего предписания сообщить в Хабаровское УФАС России не позднее пяти дней с даты его исполнения (с приложением подтверждающих документов).

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.