Ответчику –

Администрация Бейского района Республики Хакасия

Площадь Советов ул., 20, с. Бея, Бейский район, Республика Хакасия, 655770

Ответчику –

Комитет по управлению имуществом Бейского района Администрации Бейского района Республики Хакасия

Площадь Советов ул., 20, с. Бея, Бейский район, Республика Хакасия, 655770

РЕШЕНИЕ

по делу № 54-А-15

г. Абакан

Резолютивная часть решения оглашена 08 октября 2015 года.

В полном объеме решение изготовлено 19 октября 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии:	Широкова О.В., заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия, Тукачева А.А., главный специалист–эксперт отдела антимонопольного законодательства и рекламы;
Члены комиссии:	Чиж Д.А., главный специалист–эксперт отдела антимонопольного законодательства и рекламы;
	Марова О.О., специалист-эксперт отдела антимонопольного законодательства и рекламы.

Кворум комиссии имеется, комиссия правомочна осуществлять свои функции,

в присутствии:

представителя ответчика – от Комитета по управлению имуществом Бейского района Администрации Бейского района Республики Хакасия и Администрации Бейского района Республики Хакасия по доверенности от 07.10.2015 г., выданной на срок до 31.12.2015 г.,<…>;

рассмотрев дело № 54-А-15, возбужденное по признакам нарушения Администрацией Бейского района Республики Хакасия, Комитетом по управлению имуществом Бейского района Администрации Бейского района Республики Хакасия части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), выразившегося в принятии акта – Постановления от 07.05.2015 г. № 359 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка», осуществлении бездействия в части непроведения торгов при изменении существенных условий, касающихся предмета договора № 150/14 аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 08.08.2014 г., и осуществлении действий по заключению дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка № 150/14 от 08.08.2014 г. от 22.05.2015 г. в части изменения вида разрешенного использования земельного участка – с «для строительства индивидуального гаража» на «предпринимательство»,

УСТАНОВИЛА:

На основании Приказа о проведении плановой выездной проверки от 08 июня 2015 года № 197, проведена проверка Администрации Бейского района Республики Хакасия, юридический адрес: 655770, Республика Хакасия, Бейский район, с. Бея, ул. Пл. Советов, д. 20.

Продолжительность проверки: с 15 июня 2015 года по 15 июля 2015 года, приказом от 13 июля 2015 года № 235 срок проведения плановой проверки продлен до 15 сентября 2015 года.

По результатам проверки Администрации Бейского района Республики Хакасия 13.08.2015 г. был составлен акт, в котором нашли отражение ряд нарушений антимонопольного законодательства.

Хакасское УФАС России, усмотрев признаки нарушения антимонопольного законодательства приказом от 11.09.2015 года № 304 возбудило дело в отношении Администрации Бейского района Республики Хакасия, Комитета по управлению имуществом Бейского района Администрации Бейского района Республики

Хакасия по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закон о защите конкуренции, выразившегося в принятии акта – Постановления от 07.05.2015 г. № 359 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка», осуществлении бездействия в части непроведения торгов при изменении существенных условий, касающихся предмета договора № 150/14 аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 08.08.2014 г., и осуществлении действий по заключению дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка № 150/14 от 08.08.2014 г. от 22.05.2015 г. в части изменения вида разрешенного использования земельного участка – с «для строительства индивидуального гаража» на «предпринимательство».

Определением от 11.09.2015 года рассмотрение настоящего дела было назначено на 08.10.2015 года.

Во исполнение определения о назначении дела № 54-А-15 о нарушении антимонопольного законодательства от 11.09.2015 г. представителем Комитета и Администрации представлены учредительные документы и указано на следующее.

Администрацией Бейского района Республики Хакасия 01.07.2015 г. принято постановление № 439 «О признании утратившим силу постановления администрации Бейского района от 07.05.2015 г. № 359 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка».

На основании вышеизложенного, были внесены изменения в кадастровые документы на земельный участок, что подтверждается кадастровой выпиской от 09.09.2015 г. о земельном участке, расположенном по адресу: Республика Хакасия, Бейский район, с. Бея, ул. <…>, согласно которой разрешенное использование спорного земельного участка – для строительства индивидуального гаража.

В соответствии с дополнительным соглашением к договору аренды земельного участка № 150/14 от 08.08.2014 г., датированным 01.07.2015 г., дополнительное соглашение от 22.05.2015 г. к договору аренды земельного участка № 150/14 от 08.08.2014 г. признано утратившим силу.

Основываясь на материалах дела, комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия установила следующее.

В соответствии с Постановлением Главы Бейского района <…> от 07.05.2015 г. № 309 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка» изменен вид разрешенного использования земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 19:06:040123:65 площадью 30 кв.м., расположенного по адресу: Республика Хакасия, Бейский район, с. Бея, <…>, с «для строительства индивидуального гаража» на «предпринимательство».

Согласно письменным пояснениям, представленным Администрацией Бейского района Республики Хакасия от 15.07.2015 г. (вх. № 3816) торги по изменению вида разрешенного использования рассматриваемого земельного участка не проводились. Решение по изменению вида разрешенного использования

земельного участка было принято в соответствии с утвержденным Генпланом и Правилами землепользования и застройки.

При рассмотрении действий Администрации Бейского района было установлено следующее.

В адрес Администрации Бейского района 15.10.2013 г. от <…> поступило заявление о выборе земельного участка (предоставление в аренду земельного участка площадью 30 кв.м. для строительства индивидуального гаража, предварительное согласование места размещения объекта, по адресу: Республика Хакасия, Бейский район, с. Бея, <…>).

28.10.2013 г. утвержден акт выбора и обследования земельного участка для строительства индивидуального гаража.

02.06.2014 г. в адрес Администрации Бейского района поступило заявление <…> об утверждении акта выбора земельного участка для строительства индивидуального гаража по адресу: Республика Хакасия, Бейский район, с. Бея, <…>.

В газете «Саянская заря» № 43 (9439) от 06 июня 2014 г. опубликована информация, согласно которой Администрация Бейского сельсовета информировала о предстоящем строительстве гаража, расположенного по адресу: Республика Хакасия, Бейский район, с. Бея, <…>.

Согласно Постановлению от 10.06.2014 г. № 492 «О предварительном согласовании гр. <…> места на земельном участке для строительства гаража» был утвержден акт выбора и обследования земельного участка для строительства гаража от 28.10.2013 г. и предварительно согласовано гр. <…> место для строительства гаража на земельном участке из земель населенных пунктов площадью 30 кв.м., расположенном по адресу: Республика Хакасия, Бейский район, с. Бея, <…>.

В адрес Администрации Бейского района 22.07.2014 г. от <…> поступило заявление о предоставлении в аренду земельного участка площадью 30 кв.м для строительства индивидуального гаража по адресу: Республика Хакасия, Бейский район, с. Бея, <…>.

21.07.2014 г. земельный участок поставлен на кадастровый учет, присвоен кадастровый номер <...> :06:040123:65.

08.08.2014 г. на основании постановления от 07.08.2014 г. № 635 между Администрацией Бейского района Республики Хакасия, Комитетом по управлению имуществом Бейского района Администрации Бейского района Республики Хакасия (далее – арендодатель) и <…> (далее – арендатор) заключен договор № 150/14 аренды находящегося в государственной собственности земельного участка (далее – Договор), в соответствии с пунктом 1.1 которого арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером: № 19:06:040123:65, находящийся по адресу: Республика Хакасия, Бейский район, с. Бея, <…> (далее – Участок), для строительства индивидуального гаража, в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка, общей площадью 30 кв.м. Подписан акт приема-передачи. Согласно пункту 2.1 Договора срок аренды Участка устанавливается на три года –

с 08.08.2014 г. по 07.08.2017 г.

В соответствии с приложением к договору аренды арендная плата составляет 706, 13 руб. за год.

08.04.2015 г. на имя Председателя КУМИ Бейского района <…> поступило заявление <…> об изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 19:06:040123:65 для строительства индивидуального гаража на предпринимательство с просьбой о внесении в договор аренды от 08.08.2014 г. соответствующие изменения.

07.05.2015 г. главой Бейского района <…> было издано Постановление № 359 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка», в силу которого был изменен вид разрешенного использования земельного участка с «для строительства индивидуального гаража» на «предпринимательство».

22 мая 2015 года между Комитетом по управлению имуществом Бейского района Администрации Бейского района Республики Хакасия в лице Председателя <…> и <…> было подписано дополнительное соглашение к акту приема-передачи от 08.08.2014 г. к договору аренды земельного участка № 150/14 от 08.08.2014 г., в соответствии с которым был изменен вид разрешенного использования рассматриваемого земельного участка – «предпринимательство».

Исследовав пояснения лиц, участвующих в деле № 54-А-15 о нарушении антимонопольного законодательства, проанализировав материалы дела, комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия пришла к следующим выводам.

В части 1 статьи 3 Закона о защите конкуренции указано, что данный Закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

Основным механизмом реализации права на использование земельного участка арендатором является предоставление ему участка в аренду. Арендатор получает право использования земельного участка по указанному в договоре назначению, которое конкретизирует виды разрешенного использования, предусмотренные градостроительным регламентом для соответствующего земельного участка.

Пунктом 1 статьи 28 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей в рассматриваемый период) установлено, что земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в

аренду.

В соответствии со статьей 29 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей в рассматриваемый период) предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9, 10 и 11 настоящего Кодекса.

В пункте 2 статьи 11 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей в рассматриваемый период) предусмотрено, что органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предусмотрен статьями 30-34 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей в рассматриваемый период) 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.

Пунктом 2 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей в рассматриваемый период) предусмотрено, что предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьёй 38 настоящего Кодекса, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2.1 настоящей статьи.

Спорный земельный участок не подпадает под указанные в пункте 2.1 названной статьи случаи.

В данном случае спорный земельный участок предоставлялся с предварительного согласования, то есть составлен акт выбора земельного участка, который утверждён соответствующим решением, и соответствующий земельный участок, в связи с отсутствием заявлений иных лиц, претендующих на указанный участок, предоставлен гражданину <…>.

Согласно части 5 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей в рассматриваемый период) предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьёй 31 настоящего Кодекса, решения о предварительном согласовании места

размещения объекта;

2) выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учёта;

3) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьёй 32 настоящего Кодекса.

Первый этап – выбор земельного участка, с которого начинается процедура предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов, предусмотрен нормами права, установленными статьёй 31 Земельного кодекса Российской Федерации.

В силу пункта 1 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей в рассматриваемый период) процесс выбора земельного участка для строительства начинается с заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, в орган местного самоуправления о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчёты.

Орган местного самоуправления по заявлению гражданина или юридического лица обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного кадастра недвижимости с учётом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в её границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных

федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями.

Соответствующий муниципальный орган в силу пунктов 5 и 6 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей в рассматриваемый период) оформляет результаты актом о выборе земельного участка для строительства, к которому прилагаются утверждённые органом местного самоуправления схемы расположения каждого земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в соответствии с возможными вариантами их выбора.

Названный акт является основанием для принятия органом местного самоуправления решения о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающего акт о выборе земельного участка, или об отказе в размещении объекта.

Таким образом, законодателем установлен порядок выбора земельного участка для строительства с предварительным согласованием, позволяющий обеспечить правильность данного выбора, а также соблюдение принципа сочетания интересов общества и законных интересов граждан.

По общему правилу, указанному в части 1 статьи 39.6 Земельного Кодекса

Российской Федерации, **договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона,** за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

В соответствии с положениями статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации торги представляют собой особый способ заключения договора, когда контрагент выбирается среди нескольких предложивших лучшую цену или лучшие условия, то есть содержит принцип состязательности хозяйствующих субъектов. Процедура проведения торгов позволяет вывить потенциальных желающих получить земельный участок.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, 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.

Таким образом, непроведение торгов лишает потенциальных желающих возможности принять участие в конкурентной борьбе за право доступа к земельному ресурсу, что может привести к ограничению конкуренции.

В соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В результате заключения дополнительных соглашений, изменяющих предмет договора (вид разрешенного использования земельного участка), у сторон возникают новые правоотношения, которые должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения (согласно пункту 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Кроме того, изменение существенных условий может привести к ограничению конкуренции, поскольку изменение условий договора может повлечь за собой изменение круга заинтересованных в заключении договора аренды на земельный участок, участии в соответствующих торгах лиц.

С учетом вышеизложенного, заключение дополнительных соглашений, изменяющих существенные условия договор, без проведения торгов, является нарушением требований земельного законодательства, поскольку указанные условия согласованы в момент заключения договора, и содержит признаки нарушения

антимонопольного законодательства, в частности части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, Комиссия Хакасского УФАС России считает установленным нарушение Администрации Бейского района Республики Хакасия, Комитета по управлению имуществом Бейского района Администрации Бейского района Республики Хакасия части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в принятии акта – Постановления от 07.05.2015 г. № 359 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка», осуществлении бездействия в части непроведения торгов при изменении существенных условий, касающихся предмета договора № 150/14 аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 08.08.2014 г., и осуществлении действий по заключению дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка № 150/14 от 08.08.2014 г. от 22.05.2015 г. в части изменения вида разрешенного использования земельного участка – с «для строительства индивидуального гаража» на «предпринимательство».

Проанализировав материалы дела, рассмотрев представленные сторонами по делу документы и материалы, исследовав доводы и возражения ответчика, комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия считает, что действия Комитета по управлению имуществом Бейского района Администрациии Бейского района Республики Хакасия, Администрациии Бейского района Республики Хакасия нарушают требования части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В связи с тем, что Администрацией Бейского района Республики Хакасия 01.07.2015 г. принято постановление № 439 «О признании утратившим силу постановления администрации Бейского района от 07.05.2015 г. № 359 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка», внесены изменения в кадастровые документы на земельный участок, что подтверждается кадастровой выпиской от 09.09.2015 г. о земельном участке, расположенном по адресу: Республика Хакасия, Бейский район, с. Бея, <…>, согласно которой разрешенное использование спорного земельного участка – для строительства индивидуального гаража, дополнительным соглашением к договору аренды земельного участка № 150/14 от 08.08.2014 г., датированным 01.07.2015 г., дополнительное соглашение от 22.05.2015 г. к договору аренды земельного участка № 150/14 от 08.08.2014 г. признано утратившим силу, Комиссией Хакасского УФАС России не усматриваются основания для выдачи предписания Комитету по управлению имуществом Бейского района Администрациии Бейского района Республики Хакасия.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае добровольного устранения нарушения антимонопольного законодательства и его последствий лицом, совершившим такое нарушение. Поскольку ответчиками по настоящему делу вменяемое нарушение антимонопольного законодательства было устранено добровольно, Комиссия Хакасского УФАС России приходит к выводу о возможности прекращения рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Комитета по управлению имуществом Бейского

района Администрациии Бейского района Республики Хакасия и Администрациии Бейского района Республики Хакасия.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, статьями 41, 48, 49, 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию Бейского района Республики Хакасия Комитет по управлению имуществом Бейского района Администрации Бейского района Республики Хакасия нарушившими часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в части принятия акта – Постановления от 07.05.2015 г. № 359 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка», осуществления бездействия в части непроведения торгов при изменении существенных условий, касающихся предмета договора № 150/14 аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 08.08.2014 г., и осуществлении действий по заключению дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка № 150/14 от 08.08.2014 г. от 22.05.2015 г. в части изменения вида разрешенного использования земельного участка – с «для строительства индивидуального гаража» на «предпринимательство».
2. Прекратить рассмотрение дела № 54-А-15 в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства и его последствий Администрацией Бейского района Республики Хакасия и Комитетом по управлению имуществом Бейского района Администрации Бейского района Республики Хакасия.
3. Предписание по настоящему делу не выдавать.

Председатель комиссии О.В. Широкова

Члены комиссии А.А. Тукачева

Д.А. Чиж

О.О. Марова

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.