

РЕШЕНИЕ

от 23 декабря 2010 г. N 06/02

Резолютивная часть решения оглашена 14 декабря 2010 года г. Тамбов

В полном объеме решение изготовлено 23 декабря 2010 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тамбовской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель: Гречишникова Е.А. - руководитель управления;

члены:

Мазаева С.В. - заместитель руководителя - начальник отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов;

Колодина Н.Н. - начальник отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти

Панина Н.И. - специалист-эксперт отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти;

Пономарева И.А. - специалист 1 разряда отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти;

рассмотрев дело от 12.11.2010 N 06/02 по признакам нарушения администрацией Рассказовского района Тамбовской области [части 1 статьи 15](#) Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции), установила:

В целях осуществления мониторинга по выделению земельных участков для жилищного строительства, для индивидуального жилищного строительства, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной либо муниципальной собственности, были сделаны запросы органам местного самоуправления о предоставлении информации о выделении земельных участков для жилищного строительства за 3 квартал 2010 года.

В ходе проверки представленных администрацией Рассказовского района Тамбовской области по указанному вопросу материалов (вх. от 16.09.2010 N 8230, от 11.10.2010 N 9144) выявлены признаки нарушения [Закона](#) о защите конкуренции и Земельного [кодекса](#) Российской Федерации (далее - ЗК РФ) при предоставлении земельного участка для жилищного строительства, расположенного по адресу: <...>.

По данному факту Тамбовское УФАС России по собственной инициативе

возбудило настоящее дело в отношении администрации Рассказовского района Тамбовской области по признакам нарушения [части 1 статьи 15](#) Закона о защите конкуренции, выразившегося в принятии Постановления от 14.09.2010 N <...> о предоставлении юридическому лицу - ОАО "Р." вышеуказанного земельного участка под индивидуальное жилищное строительство без проведения аукциона.

Администрация Рассказовского района представила (исх. от 08.12.2010 N 2060, вх. от 08.12.2010 N 11029) письменные пояснения по данному факту, в которых указала, что земельный участок предоставлен ОАО "Р." без проведения аукциона на основании [п.п. 3 п. 4 ст. 30](#) ЗК РФ, в соответствии с которым предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов и без предварительного согласования места размещения объекта производится на основании заявления гражданина или юридического лица и допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации. Информационное сообщение о наличии свободного земельного участка было опубликовано в газете "Трудовая новь" от <...> N <...>, в течение месяца после информационного сообщения поступила только одна заявка от ОАО "Р." с ходатайством о предоставлении земельного участка. На основании изложенного администрация района считает, что действовала в рамках земельного законодательства и не нарушила прав и законных интересов других субъектов.

На рассмотрении дела присутствовали представители, действующие на основании доверенности:

от ответчика - администрации Рассказовского района Тамбовской области - председатель комитета по управлению имуществом и землеустройству <...> и главный юрисконсульт <...>;

от заинтересованного лица - ОАО "Р." - ведущий юрисконсульт отдела применения законодательства юридической службы <...>.

На рассмотрении дела представители ответчика нарушение антимонопольного законодательства в акте и действиях администрации района по предоставлению земельного участка ОАО "Р." не признали, при принятии решения руководствовались [п.п. 3 п. 4 ст. 30](#) ЗК РФ. Рассматриваемый земельный участок будет использован под индивидуальное жилищное строительство для обеспечения работников железнодорожного транспорта технологическим жильем.

Комиссия Тамбовского УФАС России в ходе рассмотрения настоящего дела установила следующее.

Администрация Рассказовского района Тамбовской области приняла Постановление от 14.09.2010 N <...> "О предоставлении земельного участка, местоположение: <...>, в аренду открытому акционерному обществу "Р." под индивидуальное жилищное строительство".

Согласно постановлению, рассмотрев заявление ОАО "Р." о предоставлении земельного участка в аренду под индивидуальное жилищное строительство, материалы межведомственного информационного сообщения в газете "Трудовая новь" <...> N <...> и учитывая, что после публикации о предоставлении земельного участка по указанному адресу поступило единственное заявление, администрация Рассказовского района постановила:

1) предоставить земельный участок площадью 1500 кв.м (земли населенных пунктов) с кадастровым номером <...>, местоположение: <...>, в аренду сроком на 1 год ОАО "Р." под индивидуальное жилищное строительство (пункт 1 Постановления от 14.09.2010 N <...>);

2) ОАО "Р." заключить договор аренды земельного участка с администрацией Рассказовского района и в месячный срок обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области за его регистрацией (пункт 2 Постановления от 14.09.2010 N <...>).

Из постановления прямо следует, что земельный участок предоставлен ОАО "Р." в аренду под индивидуальное жилищное строительство без проведения аукциона.

Указанное обстоятельство (непроведение аукционов в 3 квартале 2010 года) подтверждается также письменным ответом администрации Рассказовского района (исх. от 07.10.2010 N 36, вх. от 11.10.2010 N 9144). В письме представлена информация, что всего за период с 01.07.2010 по 30.09.2010 администрацией Рассказовского района предоставлено на праве аренды 16 земельных участков для жилищного строительства, из них все 16 участков предоставлены под индивидуальное жилищное строительство и без проведения аукциона.

На рассмотрении дела представители ответчика данный факт подтвердили.

Комиссия считает, что администрация Рассказовского района Тамбовской области, предоставив земельный участок юридическому лицу (ОАО "Р.") в аренду сроком на 1 год под жилищное строительство без проведения процедуры аукциона, нарушила требования антимонопольного законодательства.

Жилищное строительство относится к отношениям, регулируемым антимонопольным законодательством, поскольку объект строительства (жилой дом) может быть предназначен для продажи, обмена или иного введения в оборот, то есть является товаром.

С 01.10.2005, согласно [статьям 30.1](#) и [38.1](#) Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ, продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах.

Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлены [статьей 30.1](#) Земельного кодекса РФ. [Частью 2](#) указанной статьи установлено, что 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.

[Статья 38.1](#) ЗК РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ определяет 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.

Правовая природа, смысл и содержание положений [ЗК РФ](#), регулирующих правоотношения по предоставлению земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства и индивидуального жилищного строительства различны по своей процедуре, субъективному составу участников и конечной цели получения указанного земельного участка.

Исходя из смысла, содержания и направленности правового регулирования положений [статей 30.1](#) и [38.1](#) Земельного кодекса РФ, земельный участок из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемый юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю для осуществления на нем строительства жилого дома, является объектом жилищного строительства, а не индивидуального жилищного строительства. Субъектами земельно-правовых отношений в данном случае могут являться исключительно юридические лица и (или) индивидуальные предприниматели. Деятельность указанной категории лиц по осуществлению жилищного строительства является предпринимательской (с целью извлечения прибыли) и определяется содержанием их правового статуса, определенного в соответствии с гражданским законодательством.

Следовательно, предоставление в аренду земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, юридическому лицу под индивидуальное жилищное строительство должно быть предоставлено на аукционе в соответствии с требованиями [статей 30.1](#) и [38.1](#) Земельного кодекса РФ, определяющими порядок его предоставления для жилищного строительства.

[Часть 1 статьи 15](#) Закона о защите конкуренции безусловно запрещает органам местного самоуправления принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Таким образом, администрация Рассказовского района, приняв Постановление от 14.09.2010 N <...> "О предоставлении земельного участка, местоположение: <...>, в аренду открытому акционерному обществу "Р." под индивидуальное жилищное строительство" без проведения аукциона, допустила нарушение [части 1 статьи 15](#) Закона о защите конкуренции.

В ходе рассмотрения дела установлено, что договор аренды рассматриваемого земельного участка направлен администрацией Рассказовского района для подписания ОАО "Р." и до настоящего времени не возвращен в администрацию.

Данный договор аренды земельного участка в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним не зарегистрирован.

Представители ответчика и заинтересованного лица на рассмотрении дела подтвердили данные обстоятельства, а также сообщили, что строительство на рассматриваемом земельном участке не началось.

Руководствуясь [статьей 23](#), [частью 1 статьи 39](#), [частями 1 - 4 статьи 41](#), [частью 1 статьи 49](#) Закона "О защите конкуренции", Комиссия решила:

1. Признать администрацию Рассказовского района нарушившей [часть 1 статьи 15](#) Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" при принятии Постановления от 14.09.2010 N <...> "О предоставлении земельного участка, местоположение: <...>, в аренду открытому акционерному обществу "Р." под индивидуальное жилищное строительство" без проведения аукциона.

2. Выдать предписание о прекращении в срок до 29 декабря 2010 года нарушения антимонопольного законодательства и отмене акта, нарушающего антимонопольное законодательство, в том числе:

отменить Постановление от 14.09.2010 N 996 "О предоставлении земельного участка, местоположение: <...>, в аренду открытому акционерному обществу "Р." под индивидуальное жилищное строительство" как нарушающее антимонопольное законодательство;

отозвать договор аренды земельного участка площадью 1500 кв.м (земли населенных пунктов) с кадастровым номером <...>, местоположение: <...>, направленный в адрес ОАО "Р."

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Тамбовского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства в отношении виновного должностного лица администрации Рассказовского района Тамбовской области по [части 1 статьи 14.9](#) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение 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.

Председатель Комиссии

Е.А.Гречишникова

Члены Комиссии

С.В.Мазаева

Н.Н.Колодина

Н.И.Панина

И.А.Пономарева

