

РЕШЕНИЕ

по делу о нарушении антимонопольного законодательства № 02-11/11-13

г. Йошкар-Ола

Резолютивная часть решения оглашена 14 июня 2013 года.

Текст решения в полном объеме изготовлен 28 июня 2013 года.

рассмотрев в присутствии представителей Администрацией муниципального образования «Звениговский муниципальный район»:

дело о нарушении антимонопольного законодательства возбужденного по признакам нарушения Администрацией муниципального образования «Звениговский муниципальный район» (425060, Республика Марий Эл, г. Звенигово, ул. Ленина, 39) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в предоставлении в аренду земельного участка постановлением главы администрации муниципального образования от 23 сентября 2011 года №756 с кадастровым номером 12:05:2101001:1340 по адресу: Республика Марий Эл, Звениговский район, с. Кокшайск, ул. Заводская, участок 47а для строительства магазина товаров повседневного спроса без проведения торгов,

УСТАНОВИЛА:

На основании приказа о проведении плановой выездной проверки от 20 августа 2012 №201, приказа о продлении срока проведения плановой выездной проверки от 27 сентября №241 была проведена проверка в отношении Администрации муниципального образования «Звениговский муниципальный район» по адресу: Республика Марий Эл, г. Звенигово, ул. Ленина, 39 (ИНН 1203001273, ОГРН 1021200560150).

В рамках проведения плановой проверки установлены признаки нарушения Администрацией муниципального образования «Звениговский муниципальный район» части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в части предоставления Постановлением главы администрации муниципального образования «Звениговский муниципальный район» от 23 сентября 2011 года №756 Григоряну Славику Вагаршаковичу в аренду земельного участка с кадастровым номером 12:05:2101001:1340, общей площадью 103,0 кв.м., расположенного по адресу: Республика Марий Эл, Звениговский район, с.Кокшайск, ул. Заводская, участок 47а, для строительства магазина товаров повседневного спроса, сроком на 5 лет.

Администрация муниципального образования «Звениговский муниципальный

район» действует на основании Положения, утвержденного решением десятой сессии пятого созыва Собрания депутатов муниципального образования "Звениговский муниципальный район" от 18.08.2010 №97.

Администрация муниципального образования "Звениговский муниципальный район" (далее - Администрация района) является органом местного самоуправления, осуществляющим исполнительно-распорядительные функции, наделенным Уставом муниципального образования "Звениговский муниципальный район" полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами Республики Марий Эл.

Формами работы Администрации района являются издание правовых актов, дача указаний, поручений должностными лицами коллегии совещания и заседания, деятельность рабочих групп, комиссий, советов, планирование деятельности и иные формы, предусмотренные Регламентом работы администрации муниципального образования "Звениговский муниципальный район", иными муниципальными правовыми актами Администрации района.

В рамках рассмотрения дела Комиссией Марийского УФАС России установлено следующее.

В период с 16 августа 2010 года по 16 сентября 2010 года первым заместителем Главы администрации муниципального образования «Звениговский муниципальный район», главным архитектором администрации МО «Звениговский муниципальный район», руководителем отдела по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации МО «Звениговский муниципальный район», главой администрации муниципального образования «Кокшайское сельское поселение», ведущим специалистом экологии и природопользования управления с/х администрации МО «Звениговский муниципальный район», ОАО «Энергия» согласовано расположение земельного участка 47а по ул. Заводской, с. Кокшайск, Звениговский район, Республика Марий Эл для строительства магазина товаров повседневного спроса площадью 103 кв.м. Постановлением администрации муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» от 23 сентября 2010 года №169 утверждена схема расположения земельного участка для строительства магазина товаров повседневного спроса, площадью 200 кв.м., месторасположение земельного участка: Республика Марий Эл, Звениговский район, с. Кокшайск, ул. Заводская, участок 47а.

05 октября 2010 года земельный участок 47а, расположенный по улице Заводской, с. Кокшайск, Звениговский район, Республика Марий Эл площадью 103 кв.м. поставлен на кадастровый учет, участку присвоен кадастровый номер <...> :05:2101001:1340, разрешенное использование для строительства магазина товаров повседневного спроса, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, Звениговский район, с. Кокшайск, ул. Заводская, участок 47а.

08 октября 2010 года в газете «Звениговская неделя» №41(9178) администрацией муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» опубликовано сообщение о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства магазина товаров повседневного спроса, площадью 200 кв.м., месторасположение земельного участка: Республика Марий Эл, Звениговский район, с. Кокшайск, ул. Заводская 47а.

20 октября 2010 года Главе администрации муниципального образования «Звениговский муниципальный район» поступило заявление Григоряна С.В. о предварительном согласовании места размещения объекта –строительства магазина товаров повседневного спроса на земельном участке 47 площадью 103 кв.м. по улице Заводская, с. Кокшайск, Звениговский район, Республика Марий Эл.

03 мая 2011 года комиссией по рассмотрению заявлений о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта Григоряну С.В. утвержден акт выбора земельного участка и предварительного согласования места размещения объекта для строительства магазина на земельном участке по адресу: Республика Марий Эл, Звениговский район, с. Кокшайск, ул. Заводская 47а.

13 мая 2011 года администрацией муниципального образования «Звениговский муниципальный район» вынесено постановление №360 «О предварительном согласовании места для размещения магазина Григоряну С.В.».

16 июня 2011 года Главе администрации муниципального образования «Звениговский муниципальный район» поступило заявление Григоряна С.В. о предоставлении земельного участка 47а для строительства магазина товаров повседневного спроса площадью 103 кв.м. по улице Заводская, с. Кокшайск, Звениговский район, Республика Марий Эл.

Письмом от 27 июня 2011 года №1826 Администрация муниципального образования «Звениговский муниципальный район», рассмотрев поступившее заявление сообщила Григоряну С.В. о направлении запроса в Министерство культуры, печати и по делам национальностей Республики Марий Эл, о согласовании отвода указанного земельного участка.

23 сентября 2011 года Администрацией муниципального образования «Звениговский муниципальный район» вынесено постановление №756 «О предоставлении в аренду земельного участка Григоряну С.В.», пунктом 1 которого Григоряну Славик Вадимовичу в аренду предоставлен земельный участок с кадастровым номером 12:05:2101001:1340 сроком на 5 лет с 08 сентября 2011 года по 07 сентября 2016 года для строительства магазина товаров повседневного спроса.

На основании указанного постановления между Администрацией муниципального образования «Звениговский муниципальный район» (Арендодатель) и Григоряном Славиком Вадимовичем заключен договор аренды земельного участка №74-Д от 23 сентября 2011 года, согласно пункту 1.5 которого земельный участок предоставляется Григоряну С.В. (Арендатору) на срок с 08 сентября 2011 года по 07 сентября 2016 года.

Арендная плата по договору согласно пункту 2.3 составляет 299 рублей 59 копеек. Указанный договор прошел государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Марий Эл.

Согласно статьи 11.1 Земельного кодекса РФ земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулируется [статьей 30](#) Земельного кодекса РФ.

Согласно пункту 1 статьи 30 Земельного кодекса РФ предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

1. без предварительного согласования мест размещения объектов;
2. с предварительным согласованием мест размещения объектов.

В силу части 5 статьи 30 Земельного кодекса РФ, предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

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

В соответствии с [пунктом 1 статьи 31](#) Земельного кодекса РФ гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 29](#) Кодекса, с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

[Пунктом 2 статьи 31](#) Земельного кодекса РФ предусмотрено, что орган местного самоуправления по заявлению гражданина или юридического лица либо по обращению предусмотренного [статьей 29](#) Кодекса исполнительного

органа государственной власти обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями.

Согласно [пункту 5 статьи 31](#) Земельного кодекса РФ результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны.

По смыслу указанной правовой [нормы](#) принятию решения о предоставлении земельных участков для строительства должно предшествовать проведение работ по их формированию, в том числе предварительное согласование размещения участка, которое оформляется актом о выборе земельного участка с указанием проекта его границ и решением о предварительном согласовании места размещения участка, утверждающим этот акт. При этом обязанность по обеспечению выбора земельного участка возложена на орган местного самоуправления.

По смыслу положений Земельного [кодекса](#) и Федерального [закона](#) от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" земельный участок считается сформированным, если в отношении него проведен государственный кадастровый учет.

Из материалов дела следует, что земельный участок, расположенный по адресу: : Республика Марий Эл, Звениговский район, с. Кокшайск, ул. Заводская 47а, с кадастровым номером 12:05:2101001:1340 поставлен на кадастровый учет до начала процедуры предварительного согласования места размещения магазина, поэтому считается сформированным и является объектом гражданских прав, что соответствует требованиям [Федерального](#) закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

Таким образом, Администрацией муниципального образования «Звениговский муниципальный район» постановлением №360 от 13 мая 2011 года утвержден акт выбора земельного участка и предварительно согласовано место размещения магазина на сформированном земельном участке.

Следовательно, порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта, регламентированный [пунктом 5 статьи 30](#) ЗК РФ, ответчиком соблюден не был в связи с невозможностью проведения процедуры предварительного согласования в отношении сформированного земельного

участка ввиду следующего.

[Частью 6 статьи 30](#) ЗК РФ установлено, что 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 настоящей статьи](#), если иной порядок не установлен [ЗК РФ](#).

Порядок предоставления земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта установлен [частью 4 статьи 30](#) ЗК РФ.

В соответствии с подпунктами 3 и 4 пункта 4 статьи 30 Земельного кодекса РФ предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке: проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка; передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка; а также подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Предоставление земельных участков без предварительного согласования осуществляется только путем проведения торгов.

В силу пункта 6 статьи 30 Земельного кодекса РФ 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 Земельным кодексом РФ.

Наличие сформированного земельного участка исключает возможность проведения процедуры предварительного согласования места размещения объекта на этом же земельном участке, то есть проведения в отношении земельного участка мероприятий, предусмотренных статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, земельным законодательством установлено обязательное проведение торгов в отношении сформированного земельного участка при предоставлении его в аренду для строительства.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2002 года №808 утверждены [Правила](#) организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, которые определяют порядок организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков.

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 (Постановление Президиума ВАС РФ от 29 ноября 2011 года № 8799/11 по делу № А66-7056/2010).

Согласно части 4 статьи 7 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" муниципальные правовые акты не должны противоречить [Конституции](#) Российской Федерации, федеральным конституционным законам, настоящему Федеральному закону, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, а также конституциям (уставам), законам, иным нормативным правовым актам субъектов Российской Федерации.

В соответствии с пунктами 1, 3 части 1 статьи 15 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" к вопросам местного значения муниципального района относятся формирование, утверждение, исполнение бюджета муниципального района, контроль за исполнением данного бюджета, владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального района.

В силу [части 1 статьи 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).

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.

Не проведение предусмотренных законодательством Российской

Федерации торгов в отношении указанного земельного участка и предоставление его конкретному лицу в нарушение процедуры, установленной земельным законодательством, приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

С учетом изложенного Администрация муниципального образования «Звениговский муниципальный район» незаконно предварительно согласовала Григоряну С.В. место размещения магазина на сформированном земельном участке.

При принятии решения о распоряжении спорным земельным участком Ответчику следовало руководствоваться пунктом 6 статьи 30 Земельного кодекса и обеспечить проведение торгов в связи с поступлением заявления заинтересованного в предоставлении земельного участка для строительства магазина.

Строительство магазина на спорном земельном участке подразумевает его использование для предпринимательской деятельности и извлечения прибыли.

Предоставление земельного участка конкретному лицу с нарушением земельного законодательства нарушает принципы, установленные в статье 1 Земельного кодекса РФ, лишает иных лиц возможности претендовать на спорный земельный участок для осуществления предпринимательской деятельности.

Комиссия Марийского УФАС России приходит к выводу о наличии в действиях Администрации муниципального образования «Звениговский муниципальный район» нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в части предварительного согласования и передачи сформированного земельного участка в аренду для строительства магазина Григоряну С.В.

При этом Комиссия Марийского УФАС России приходит к выводу об отсутствии оснований для выдачи предписания ввиду следующего.

22 августа 2012 года между Администрацией муниципального образования «Звениговский муниципальный район» и Григоряном Славиком Вагаршаковичем заключено соглашение о расторжении договора аренды №74-Д земельного участка от 23 сентября 2011 года в связи с принятием постановления Администрации муниципального образования «Звениговский муниципальный район» от 22 августа 2013 года №514 «О предоставлении земельного участка в собственность за плату Григоряну С.В.». Таким образом, на момент рассмотрения дела Комиссией Марийского УФАС России между сторонами возникли иные гражданско-правовые отношения, не являющиеся предметом настоящего дела.

Руководствуясь частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Административным регламентом Федеральной антимонопольной службы,

утвержденного Приказом ФАС России от от 25 мая 2012 № 339 "Об утверждении административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства Российской Федерации", Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях ответчика - Администрации муниципального образования «Звениговский муниципальный район» нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в части предварительного согласования и предоставлении сформированного земельного участка в аренду для строительства магазина Григоряну С.В.
2. Предписание не выдавать.
3. Передать материалы дела соответствующему должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

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 предусмотрена административная ответственность.