

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее – Приморское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председателя Комиссии: – заместителя руководителя Приморского УФАС России ; членов Комиссии: - главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти; – специалиста 1 разряда отдела контроля органов власти,

рассмотрев дело № 54/08-2013, возбужденное по признакам нарушения Департаментом земельных и имущественных отношений Приморского края (ул. Светланская, 22, г. Владивосток) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции)

при участии:

от заявителя – представители по доверенности;

от ответчика Департамента – главный специалист-эксперт отдела судебной практики и нормативно-правового обеспечения,

от заинтересованного лица – администрации г. Владивостока - главный специалист 1 разряда правового управления,

от заинтересованного лица – представитель ООО «Конкорд Прим»:

УСТАНОВИЛА:

Дело № 54/08-2014 возбуждено по признакам нарушения Департаментом земельных и имущественных отношений Приморского края (ул. Светланская, 22, г. Владивосток) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в несоответствующем Земельному кодексу РФ отказу, оформленному письмами от 10.01.2014 № 20/03/03-02/109 и от 21.02.2014 № 20/03/03-02/5363, в принятии решения о проведении торгов (аукциона) на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в районе ул. Светланская, 89 в г. Владивостоке, для строительства гаражей с подсобными помещениями при наличии двух претендентов на участок (гр-ки М. и ООО «Конкорд-Прим»), который создает угрозу конкуренции, лишая гр-ку М. равной возможности в приобретении указанного земельного участка для осуществления строительства и создавая необоснованное преимущество в этом иному хозяйствующему субъекту (ООО «Конкорд-Прим»).

Дело возбуждено на основании заявления гр-ки М. о нарушении антимонопольного законодательства.

Как следует из заявления, гр-ка М. обратилась в Департамент о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в районе ул. Светланская, 89 в г. Владивостоке для строительства гаражей с подсобными помещениями после публикации информационного сообщения на официальном

сайте в сети Интернет администрации г. Владивостока о предстоящем предоставлении ООО «Конкорд Прим» указанного земельного участка. Однако, Департамент отказал в предоставлении земельного участка через процедуру проведения аукциона, указав, о невозможности проведения аукциона в связи с обращением ООО «Конкорд Прим» и принятием Арбитражным судом Приморского края обеспечительных мер, запрещающих совершать какие-либо действия в отношении этого участка. Считает, что отказ Департамента противоречит Земельному кодексу и Закону о защите конкуренции, так как при наличии двух претендентов на земельный участок должен быть проведен аукцион. Просит признать действия Департамента противоречащими части 1 статье 15 Закона о защите конкуренции, выдать предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Представитель гр-ки М. на рассмотрении дела поддержал позицию, изложенную в заявлении.

В пояснении от 25.02.2014 № 20/03/02-13/5563 по запросу Приморского УФАС России Департамент обосновал отказ в принятии решения о проведении аукциона тем, что земельный участок не сформирован.

Представитель Департамента на рассмотрении дела не согласился с заявителем, считает отказ законным.

Представитель администрации г. Владивостока выразил несогласие с позицией Департамента, указав, что при наличии двух претендентов земельный участок может быть предоставлен только по результатам аукциона.

Представитель ООО «Конкорд Прим» считает, что земельный участок должен быть предоставлен обществу, так как им понесены значительные затраты, связанные с оформлением участка.

Комиссия, оценив доводы лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, установила следующее.

03.12.2013 на официальном сайте [www.vlc.ru](http://www.vlc.ru) администрация г. Владивостока разместила информационное сообщение о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка площадью 450 кв. м, расположенного по адресу: г. Владивосток, в районе ул. Светланская, 89, для строительства капитальных гаражей с подсобными помещениями. Предложения и замечания по данному вопросу предлагалось представить в управление, отдел делопроизводства администрации города Владивостока по адресу: г. Владивосток, ул. Западная, 15, в срок до 16.12.2013

12.12.2013, то есть до истечения установленного в информационном сообщении срока, Департаментом земельных и имущественных отношений Приморского края получено заявление гр-ки М. о предоставлении земельного участка в районе ул. Светланская, 89 в г. Владивостоке для строительства гаражей с подсобными помещениями (для тех же целей) и проведении торгов в связи с наличием обращения ООО «Конкорд – Прим».

10.01.2014 Департамент земельных и имущественных отношений Приморского края отказал гр-ке М. в принятии решения о проведении торгов в отношении

испрашиваемого земельного участка в связи с поступлением обращения ООО «Конкорд-Прим» и принятием Арбитражным судом Приморского края определения от 30.09.2013 по делу № А51-27685/2013, запрещающем совершать любые действия, направленные на оформление третьим лицам прав любым способом земельных участков, попадающих в границы земельного участка, расположенного в районе ул. Светланская, 89 в г. Владивостоке (исх. № 20/03/03-02/109).

07.02.2014 (вх. № 20-5627) Департаментом получено заявление гр-ки М. в дополнение к заявлению от 12.12.2013, в котором заявитель указывает о намерении отказаться от 10.01.2014 № 20/03/03-02/109 в принятии решения о проведении торгов и просит повторно рассмотреть заявление.

Письмом от 21.02.2014 № 20/03/03-02/5363 Департамент повторно отказал заявителю о принятии решения о проведении торгов на право заключения договора аренды испрашиваемого земельного участка на основании того, что участок не сформирован, не поставлен на кадастровый учет.

Согласно пункту 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;
- 4) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными [статьей 32](#) настоящего Кодекса.

Как предусмотрено 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](#) настоящего Кодекса, непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее - многофункциональный центр) с заявлением 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 расчеты.

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

О возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население (пункт 3 статьи 31 Земельного кодекса РФ).

Порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта в случае, если на данный земельный участок претендует несколько лиц, Земельный кодекс не регулирует. Но вместе с тем, Земельный кодекс РФ не ограничивает право подать заявление о предоставлении того же земельного участка во времени моментом обращения первого из заинтересованных лиц заявлением в орган местного самоуправления и не устанавливает каких-либо критериев приоритета или отбора при множественности претендентов.

Согласно правовой позиции, выраженной в постановлении Президиума ВАС РФ от 14.09.20010 № 4224/10, поскольку участок может быть предоставлен только одному из претендентов, это лицо необходимо определить, что невозможно сделать по правилам выбора земельного участка, предусмотренным статьей 31 Земельного кодекса, и рамках процедуры предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта. Поэтому в такой ситуации право на заключение договора аренды земельного участка подлежит выставлению на торги по правилам пункта 4 статьи 30 Земельного кодекса РФ.

В силу пункта 4 статьи 30 Земельного кодекса РФ передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается в случае, если имеется только одна заявка.

Согласно пункту 4 статьи 38 Земельного кодекса РФ порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации и настоящим Кодексом.

[Правила](#) организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определены постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 № 808.

Исходя из этого, при наличии нескольких (двух) претендентов на земельный участок для строительства, предоставляемого с предварительным согласованием места размещения объекта, Департамент должен был принять решение о проведении аукциона по правилам, установленным постановлением Правительства РФ № 808.

Довод Департамента о невозможности принятия решения о проведении

аукциона в связи с тем, что испрашиваемый земельный участок не сформирован и не поставлен на кадастровый учет, Приморское УФАС России считает неосновательным в силу следующего.

В соответствии с пунктом 4 статьи 30 Земельного кодекса РФ предоставление земельного участка для строительства осуществляется в следующем порядке:

1) проведение работ по формированию земельного участка:

выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным [законом](#) от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке, осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;

определение [разрешенного использования](#) земельного участка;

[определение](#) технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение (технологическое присоединение) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения за подключение (технологическое присоединение);

принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов)

3) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка;

4) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Исходя из данной нормы, необходимость проведения аукциона в связи с наличием более одного претендента на земельный участок предусматривает обязанность уполномоченного органа провести работы по формированию земельного участка и поставить его на кадастровый учет.

Таким образом, Комиссия считает отказ Департамента в принятии решения о проведении аукциона при наличии двух претендентов на земельный участок не соответствующим Земельному кодексу РФ.

Согласно части 1 статьи 3 Закона о защите конкуренции настоящий Федеральный закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, организации, 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.

Часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции запрещает органам власти (уполномоченным органам) совершать действия (бездействие), принимать акты, которые приводят или могут привести к ограничению конкуренции, в том числе необоснованно препятствовать осуществлению хозяйствующими субъектами деятельности на соответствующем товарном рынке.

Как определяет статьи 4 Закона о защите конкуренции, товарный рынок - сфера обращения товара (п.4), конкуренция - 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 (п.7), хозяйствующий субъект - коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации (п.5).

Между тем, Комиссией в ходе рассмотрения дела установлено, что гр-ка М. не является хозяйствующим субъектом, при этом земельный участок испрашивается для строительства гаражей в целях личного использования. Следовательно, часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции на отношения заявителя и Департамента не распространяется.

При таких обстоятельствах Комиссия приходит к выводу об отсутствии в действиях Департамента нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции и наличии основания в соответствии пунктом 2 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции для прекращения рассмотрения дела.

Комиссия полагает, что заявителем избран ненадлежащий способ защиты своих прав и интересов. В данной ситуации перспективным способом защиты своего права на возможность приобретения земельного участка для строительства гаража, по мнению Комиссии, является судебная защита.

Руководствуясь статьей частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, пунктом 2 части 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

**РЕШИЛА:**

1. Рассмотрение дела прекратить в связи с отсутствием нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в

рассматриваемых действиях Департамента земельных и имущественных отношений Приморского края.