

# ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

## УПРАВЛЕНИЕ

по Владимирской области

---

ул. Большая Московская, 1, г. Владимир, 600000 тел./ факс (4922) 53-14-53, 53-13-09

e-mail: to33@fas.gov.ru

## РЕШЕНИЕ

по делу № К-414-02/2013

Резолютивная часть решения оглашена «8» октября 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено «21» октября 2013 г.

Комиссия Управления ФАС по Владимирской области в составе:

«-----»- руководителя Управления, председателя Комиссии;

«-----» –начальника отдела, члена комиссии;

«-----» - главного государственного инспектора, члена комиссии;

в присутствии:

представителя Администрации города Суздаля«-----» (доверенность от 26.08.2013г. № 19, срок действия доверенности шесть месяцев);

представителя Администрации города Суздаля «-----» (доверенность от 1.10.2013г. № 19, срок действия доверенности три месяца);

рассмотрев дело № К-414-02/2013 по признакам нарушения администрацией города Суздаля части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

На основании приказа Владимирского УФАС России от 14.05.2013 № 104 проведена плановая выездная проверка в отношении Администрации города Суздаля (601293, г. Суздаль, ул. Красная площадь, д.1)

В ходе проверки установлены факты, свидетельствующие о наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства.

Руководителем Владимирского УФАС приказом от 9.08.2013г. № 177 возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Администрации города Суздаля (601293, г.Суздаль, Красная площадь, д.1) по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В качестве заинтересованных лиц к рассмотрению дела привлечены ООО «Ринг

Тревел» (153000, Ивановская область, г.Иваново, пр-т Ф.Энгельса, д.47, оф. 306), ИП «-----» (600021 Владимирская область, г.Владимир, ул.Стрелецкая, д.36А, кв.82)

Как следует из материалов дела, 17.01.2008г. Администрация города Суздаля в лице Главы города «-----» (арендодатель) заключила с ООО «Ринг Тревел» (арендатор) договор аренды земельного участка № 1.

Согласно п.1.1 Договора арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду сроком на 5 лет земельный участок с кадастровым номером 33:19:020205:0127 площадью 6350 кв.м. из земель населенных пунктов, расположенный примерно в 240 м по направлению на север от ориентира жилой дом, расположенный за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, г.Суздаль, пер.Садовый, д.20 для размещения парка культуры и отдыха им.950-летия г.Суздаля.

ООО «Ринг Тревел» обратился к Главе города Суздаля в лице «-----» с письмом от 16.06.2010г. об изменении вида разрешенного использования земельного участка с «для размещения парка культуры и отдыха им.950-летия г.Суздаль» на «для размещения гостиницы и гостевых домов».

Администрация города Суздаля в лице Главы города Гусевой О.К. и ООО «Ринг Тревел» 15.11.2010г. подписали соглашение № 1 к договору аренды земельного участка № 1 от 17.01.2008г. об изменении вида разрешенного использования земельного участка с «для размещения парка культуры и отдыха им.950-летия г.Суздаль» на «для размещения гостиницы и гостевых домов».

В соответствии с частью 1 статьи 30 Земельного кодекса РФ порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности осуществляется без предварительного согласования мест размещения объектов и с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в аренду на торгах и требует предварительного проведения работ по формированию земельного участка, таких, как осуществление кадастрового учета земельного участка и определение его разрешенного использования. Начальная цена земельного участка определяется продавцом земельного участка в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности ([статья 38.1](#) Земельного кодекса РФ).

Земельный участок по адресу: Владимирская область, г.Суздаль, пер.Садовый, д.20 сформирован и поставлен на кадастровый учет.

В силу [части 3 статьи 31](#) Земельного кодекса РФ органы местного самоуправления городских поселений обязаны информировать население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

Поскольку законом не предусмотрены форма и содержание сообщения о предоставлении земельного участка, следует исходить из того, что необходимая информация должна быть четкой и недвусмысленной как в отношении земельного участка (примерная площадь, местоположение, цель предоставления), так и в

отношении способа обращения заинтересованных лиц в орган местного самоуправления в связи с размещенной публикацией.

Кроме того, такое информирование должно производиться способом, обеспечивающим к нему свободный доступ и возможность ознакомления.

В [постановлении](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.09.2010 N 4224/10 указано, что порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта в случае, если на данный земельный участок претендуют нескольких лиц, [Кодексом](#) не урегулирован. Поскольку участок можно предоставить только одному из претендентов, это лицо необходимо определить, что невозможно сделать по правилам выбора земельного участка, предусмотренным [статьей 31](#) Кодекса, и в 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 Российской Федерации.

Такой способ предоставления земельных участков отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных граждан, закрепленному в [пункте 11 статьи 1](#) Земельного кодекса Российской Федерации, а также позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу.

Администрация города Суздаля, получив от ООО «Ринг Тревел» заявление об изменении разрешенного использования земельного участка «для размещения гостиницы и гостевых домов», что является фактически предоставлением земельного участка под строительство, обязана была информировать население о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства. В случае поступления нескольких заявлений от лиц, претендующих на данный земельный участок, необходимо было провести торги.

Предоставление муниципального недвижимого имущества ООО «Ринг Тревел» без публичного информирования населения и без торгов, в случае наличия нескольких претендентов на данный земельный участок, нарушило интересы неопределенного круга лица на получение права аренды земельного участка под строительство, тем самым ограничило конкуренцию на рынке аренды муниципальной земли под строительство в городе Суздале при предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 33:19:020205:0127, площадью 6350 кв.м. в центральной части города.

Часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции установила запрет органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В действиях Администрации города Суздаля в лице «-----» по подписанию соглашения № 1 к договору аренды земельного участка № 1 от 17.01.2008г. об

изменении вида разрешенного использования земельного участка с «для размещения парка культуры и отдыха им.950-летия г.Суздаль» на «для размещения гостиницы и гостевых домов» присутствует состав нарушения, предусмотренный частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

ООО «Ринг Тревел» обратился в Администрацию города Суздаля с письмами от 27.07.2012г., от 13.08.2012г. об изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 33:19:020205:0127 с «для размещения гостиницы и гостевых домов» на «жилые дома для обслуживающего персонала».

После проведения публичных слушаний Постановлением Администрации муниципального образования город Суздаль от 11.09.2012г. № 323 ООО «Ринг Тревел» предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка «жилые дома для обслуживающего персонала».

17.01.2012г. Администрация города Суздаля подписала с ЗАО «Ринг Тревел» дополнительное соглашение № 2 к договору аренды № 1 от 17.01.2008г. Согласно пункту 1 Соглашения в преамбуле договора слова «Общество с ограниченной ответственностью «Ринг Тревел» заменены на «Закрытое акционерное общество «Ринг Тревел». Согласно пункта 2 Соглашения вид разрешенного использования земельного участка изменен «для размещения гостиницы и гостевых домов» на «жилые дома для обслуживающего персонала».

Торги не проводились.

[Пунктами 1 и 2 статьи 30.1](#) Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду без предварительного согласования места размещения объекта, а продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах.

В соответствии с [пунктом 3 части 1 статьи 4](#) Федерального закона N 191-ФЗ вплоть до принятия в установленном Градостроительным [кодексом](#) РФ порядке правил землепользования и застройки, но не более чем через пять лет со дня введения в действие названного Кодекса, решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования принимается главой местной администрации, за исключением случаев, изменения одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид разрешенного использования земельных участков, предусматривающий жилищное строительство.

[Подпунктом "б" пункта 2 статьи 26](#) Федерального закона Российской Федерации от 18.12.2006 N 232-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" предусмотрено, что в случае, если в соответствии с [Земельным кодексом](#) Российской Федерации частично или полностью выполнены процедуры по выбору земельного участка для строительства, но до 1 октября 2005 года 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.

Таким образом, предоставив ЗАО «Ринг Тревел» в аренду земельный участок для жилищного строительства без проведения торгов, орган местного самоуправления нарушил положения [статьи 30.1](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

Подписание Администрацией города Суздаля, в лице Главы города Суздаля «-----» соглашения № 2 к договору аренды № 1 от 17.01.2008г. без соблюдения конкурентных процедур, предусмотренных статьями 30.1 и 38.1 Земельного кодекса РФ образует состав нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, т.к., привело к устранению иных претендентов, желающих заключить договор аренды земельного участка в целях осуществления жилищного строительства в отношении спорного земельного участка, что указывает на ограничение конкуренции на рынке аренды земельных участков под жилищное строительство в городе Суздале.

20.12.2012 года Администрация города Суздаля подписала соглашение № 3 к договору аренды № 1 от 17.01.2008г., которым продлила срок действия договора аренды до 1.10.2013г.

16.11.2012 года Глава города Суздаля «-----» выдала ЗАО «Ринг Тревел» разрешение № RU 33514101- 40 на строительство 7 домов (типовой проект индивидуального жилого дома общей площадью 128,9 кв.м, жилая площадь 56,7 кв.м, 2 этажа разработан ГУП «ОПИАПБ» в Суздальском районе). Срок действия разрешения до 1.10.2013г.

ЗАО «Ринг Тревел» строительные работы не производил.

1.02.2013г. ЗАО «Ринг Тревел» передал права и обязанности по договору аренды ИП «-----». ИП «-----» начал строительные работы весной 2013 года и 16.08.2013 года зарегистрировал право собственности на объект незавершенного строительства ( 2-этажный, общая площадь 62,4 кв.м. Степень готовности 2%.)

Действия ЗАО «Ринг Тревел» по передаче прав и обязанностей ИП «-----» по договору аренды позволили последнему осуществлять жилищное строительство на земельном участке в обход установленной действующим законодательством процедуры, которой предусмотрено проведение аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

1.10.2013 срок действия договора аренды № 1 от 17.01.2008г. и разрешения на строительство № RU 33514101- 40 истекли.

Комиссией Владимирского УФАС на момент вынесения резолютивной части решения по настоящему делу установлено отсутствие договорных отношений между Администрацией города Суздаля и ИП «-----». Разрешение Администрацией города Суздаля на строительство не продлено.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 1 статьи 15, 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», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию города Суздаля нарушившей часть 1 статьи 15

Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Нарушение выразилось в заключении Администрацией города Суздаля соглашения № 1 от 15.11.2010г. к договору аренды № 1 от 17.01.2008г., изменившему вид разрешенного использования земельного участка с «для размещения парка культуры и отдыха им.950-летия г.Суздаль» на «для размещения гостиницы и гостевых домов» без публичного информирования населения и без торгов, в случае наличия нескольких претендентов на данный земельный участок. Нарушение выразилось в заключении Администрацией города Суздаля соглашения № 2 от 15.11.2012г. к договору аренды № 1 от 17.01.2008г., изменившему вид разрешенного использования земельного участка с «для размещения гостиницы и гостевых домов» на «жилые дома для обслуживающего персонала» без торгов.

2. Выдать Администрации города Суздаля предписание о прекращении нарушений антимонопольного законодательства.
  
3. Материалы дела передать должностному лицу Владимирского УФАС России для возбуждения административного производства.

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