

Главе администрации
Яковлевского района

Белгородской области

<...>

301921, Белгородская
область,

Яковлевский район,

г. Строитель, пл. Ленина,16

Главе администрации
Яковлевского района

<...>

301921, Белгородская
область,

Яковлевский район,

г. Строитель, пл. Ленина,16

Резолютивная часть решения

объявлена 29.07.2013

Полный текст решения

изготовлен 08.08.2013

РЕШЕНИЕ

8. августа 2013 г. г. Белгород

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Белгородской области (далее - Белгородское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии –<...>– заместитель руководителя управления, начальник отдела контроля органов власти; члены Комиссии: <...>- главный специалист - эксперт отдела контроля органов власти, <...> - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, <...>- ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, в присутствии представителя ответчика - администрации Яковлевского района Белгородской области <...> (доверенность от 17.06.2013), рассмотрев дело № **289-13-А3** по признакам нарушения администрацией Яковлевского района Белгородской области ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о конкуренции), установила:

В ходе выездной плановой проверки, проведённой 23.05.2013 в соответствии с приказом руководителя Белгородского УФАС России № 177 от 15.05.2013, в администрации Яковлевского района Белгородской области (далее - Администрация) были отобраны и проанализированы распоряжения главы Администрации от 06.09.2011 № 1300-р, №1301-р, № 1302-р «О предоставлении в аренду земельных участков ГУП «Белгородский областной Фонд поддержки ИЖС».

Согласно данных распоряжений земельные участки предоставлены в аренду в соответствии с п. 3 ст.22 Земельного кодекса Российской Федерации и на основании заявления ГУП «Белгородский областной Фонд поддержки ИЖС» с 22 июля 2011 года, с 22 августа 2010 года и с 21 сентября 2009 года сроком на 11 месяцев, из земель населенных пунктов, общей площадью 5486 кв. метров, в том числе:

- площадью 779 кв. м с кадастровым номером 31:10:1002002:0296;
- площадью 1211 кв. м с кадастровым номером 31:10:1002002:0298;
- площадью 776 кв. м. с кадастровым номером 31:10:1002002:0299;
- площадью 966 кв. м. с кадастровым номером 31:10:1002002:0300;
- площадью 976 кв. м. с кадастровым номером 31:10:1002002:0301;

- площадью 778 кв. м. с кадастровым номером 31:10:1002002:0302,

по адресу: Белгородская область, Яковлевский район, мкр. Центральный, для индивидуального жилищного строительства.

Распоряжения и материалы, предоставленные Администрацией, не содержат сведений о заблаговременном информировании о предоставлении земельных участков.

На заседании Комиссии представитель Администрации представила письменное правовое обоснование принятия распоряжений главы Администрации от 06.09.2011 № 1300-р, №1301-р, № 1302-р «О предоставлении в аренду земельных участков ГУП «Белгородский областной Фонд поддержки ИЖС» и пояснила следующее.

Распоряжения главы Администрации от 06.09.2011 № 1300-р, №1301-р, № 1302-р «О предоставлении в аренду земельных участков ГУП «Белгородский областной Фонд поддержки ИЖС» приняты в соответствии с п.3 статьи 22 Земельного кодекса РФ (заключение нового договора аренды земельных участков по преимущественному праву), в связи с тем, что на трех земельных участках начато строительство домов, проложены сети водоснабжения, электроснабжения и газоснабжения, а три земельных участка после межевания, отведены под дороги, в части которых вынесено распоряжение о расторжении.

После расторжения договора аренды земельных участков в части участков, расположенных под дорогами (постановление от 28 октября 2011 № 701 «О расторжении договора аренды земельных участков от 06 сентября 2011 г. , в части земельных участков с кадастровыми номерами 31:10:1002002:0296, 31:10:1002002:0299 и 31:10:1002002:0302», дальнейшее продление договора аренды земельных участков было осуществлено после информационного сообщения в газете «Победа».

В настоящее время ранее направленные для согласования договоры аренды в адрес администрации возвращены не все, вследствие чего были повторно направлены на согласование с фондом поддержки ИЖС.

Представитель Администрации считает, что распоряжения главы Администрации от 06.09.2011 № 1300-р, №1301-р, № 1302-р «О предоставлении в аренду земельных участков ГУП «Белгородский областной Фонд поддержки ИЖС» не противоречат ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На рассмотрение Комиссии представлены копии следующих документов:

- распоряжения главы администрации от 06.09.2011 № 1300-р, №1301-р, № 1302-р «О предоставлении в аренду земельных участков ГУП «Белгородский областной Фонд поддержки ИЖС»;

- договора аренды земельных участков от 6 сентября 2011 г.;
- акта приема-передачи земельных участков (приложение к договору от 6 сентября 2011 г.);
- расчета арендной платы (приложение к договору от 6 сентября 2011 г.);
- письма Генерального директора <...>от 31 октября 2007 г.;
- страницы газеты «Победа» № 141-142 от 01 сентября 2012 года.

Комиссия, рассмотрев материалы дела, выслушав доводы представителя Администрации, пришла к следующим выводам.

Информационное сообщение о заключении в соответствии со ст. 22 Земельного кодекса РФ нового договора аренды земельных участков по преимущественному праву, из земель населенных опубликовано 1 сентября 2012 года в газете «Победа» № 141-142, т.е. более чем через 1 год после принятия распоряжений главы администрации от 06.09.2011 № 1300-р, №1301-р, № 1302-р «О предоставлении в аренду земельных участков ГУП «Белгородский областной Фонд поддержки ИЖС».

Информации об опубликовании информационного сообщения о продлении или предоставлении в аренду данных земельных участков до принятия указанных выше распоряжений Администрацией не представлено.

В соответствии со ст. 31 Земельного кодекса РФ, органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

Граждане, общественные организации (объединения), религиозные организации и органы территориального общественного самоуправления имеют право участвовать в решении вопросов, затрагивающих интересы населения, религиозных организаций и связанных с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд и предоставлением этих земельных участков для строительства.

Орган местного самоуправления информирует землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, законные интересы которых могут быть затронуты в результате возможного изъятия для государственных и муниципальных нужд находящихся соответственно в их пользовании и владении земельных участков, в связи с предоставлением этих земельных участков для строительства. В случае, если в целях размещения объектов необходимо выкупить земельные участки для государственных или муниципальных нужд из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, орган местного самоуправления информирует собственников этих земельных участков об их возможном выкупе. Порядок и условия предоставления такой информации могут быть установлены федеральными [законами](#), законами субъектов Российской Федерации.

В соответствии со ст. 31 Земельного кодекса РФ, органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков. Для этого указанные органы обязаны, в том числе, обеспечить информацию о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно), и заблаговременную публикацию такой информации.

Согласно п. 3 ст. 22 Земельного кодекса РФ, по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных п. 3 ст. 35, п. 1 ст. 36 и ст. 46 Земельного кодекса РФ.

В соответствии со статьей 36 Земельного кодекса РФ, граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом.

Документов о праве собственности ГУП «Белгородский областной Фонд поддержки ИЖС» на здания, строения, сооружения расположенных на данных земельных участках, Администрацией не представлено.

Согласно п. 1 ст. 621 Гражданского кодекса РФ, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

В соответствии с п. 31 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» договор аренды, заключенный на новый срок, является новым договором. При заключении договора аренды на новый срок стороны не связаны условиями ранее действующего договора.

Исходя из смысла перечисленных выше норм Земельного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 № 66 речь о преимущественном праве прежнего арендатора может идти лишь при наличии нескольких претендентов на аренду земельного участка и заключении нового договора аренды с одним из них. Прежний арендатор имеет преимущественное, приоритетное перед другими лицами, но не исключительное право на аренду земельного участка. Вместе с тем, наличие преимущественного

права на заключение договора аренды земельного участка не исключает необходимость соблюдения порядка предоставления этого участка, установленного законодательством.

Принимая решение о предоставлении в аренду земельных участков в соответствии с статьей 22 Земельного кодекса РФ и без проведения обязательных публичных процедур в соответствии с требованиями Земельного кодекса РФ, Администрация совершила действия, фактически исключавшие возможность конкуренции других хозяйствующих субъектов и приобретение ими в аренду данных земельных участков, что противоречит требованиям ч. 1 ст. 15 Закона о конкуренции.

Таким образом, Комиссией Белгородского УФАС РФ принятие главой Администрации распоряжений от 06.09.2011 № 1300-р, №1301-р, № 1302-р «О предоставлении в аренду земельных участков ГУП «Белгородский областной Фонд поддержки ИЖС» без соблюдения обязательных публичных процедур в соответствии с Земельным кодексом РФ расценивается как факт нарушения статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», которые привели к ограничению конкуренции.

- части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

На основании изложенного, Комиссия по рассмотрению дела пришла к выводу, что в результате продления вышеуказанных договоров аренды земельных участков без проведения обязательных публичных процедур и на основании пункта 3 статьи 22 Земельного кодекса РФ были ограничены права других хозяйствующих субъектов на заключение договора аренды земельного участка, что могло привести к ограничению и недопущению конкуренции.

Руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-4 ст. 41, ст. 48, 49 Закона о защите конкуренции Комиссия Белгородского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения администрацией Яковлевского района Белгородской области ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в принятии распоряжений от 06.09.2011 № 1300-р, №1301-р, № 1302-р «О предоставлении в аренду земельных участков ГУП «Белгородский областной Фонд поддержки ИЖС» без соблюдения обязательных публичных процедур в соответствии со статьей 31, 34 и на основании п.3 ст.22 Земельного Кодекса РФ, что могло привести к

ограничению и недопущению конкуренции.

2. Выдать администрации Яковлевского района Белгородской области предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течении трех месяцев со дня его принятия.

Главе администрации
Яковлевского района

Белгородской области

<...>

301921, Белгородская область,

Яковлевский район,

г. Строитель, пл. Ленина, 16

ПРЕДПИСАНИЕ № 153

8. августа 2013 г. г. Белгород

Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению дела **№ 289-13-АЗ** о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель Комиссии <...>- заместитель руководителя управления, начальник отдела контроля органов власти; члены Комиссии: <...>- главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, <...>- ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, <...> - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, на основании своего решения от 08.08.2013 г. (29.07.2013 оглашена резолютивная часть решения) по делу **№ 289-13-АЗ** о нарушении администрацией Яковлевского района Белгородской области (301921, Белгородская область, Яковлевский район, г. Строитель, пл. Ленина, 16) требований, предусмотренных частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьёй 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации Яковлевского района Белгородской области в срок до 08.10.2013 г. совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции в дальнейшем при предоставлении в аренду земельных участков.

Во исполнение предписания в срок до 08.10.2013 представить в Белгородское УФАС России доказательства о соблюдении администрацией Яковлевского района Белгородской области требований статьи 31, 34 Земельного кодекса РФ при предоставлении в аренду земельных участков.

О выполнении настоящего предписания сообщить в Белгородское УФАС России не позднее пяти рабочих дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии: <...>

Члены Комиссии:

<...>

<...> <...>

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение **трех** месяцев со дня его вынесения.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа пунктами 2.1 – 2.7 части 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.