

РЕШЕНИЕ

г. Саранск

Резолютивная часть решения оглашена «27» января 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено «10» февраля 2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии: заместитель руководителя Управления - <...> члены Комиссии: н<...> в присутствии:

заявителя - Федорова О.В.;

от Администрации Рузаевского муниципального района Республики Мордовия (ответчик) - <...> (доверенность №187 от 20.01.2014 года);

от ООО «Рузбизнесцентр» (заинтересованное лицо) представитель не явился,

рассмотрев дело №415 по признакам нарушения Администрацией Рузаевского муниципального района Республики Мордовия (431440, Республика Мордовия, г. Рузаевка, ул. Ленина, д. 61) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее - Мордовская УФАС России) поступило заявление Федорова О.В. (вх. №2794 от 15.08.2013 года) о нарушении Администрацией Рузаевского муниципального района Республики Мордовия (далее - Администрация) антимонопольного законодательства. Нарушение, по мнению заявителя, выразилось в отказе, изложенном в письме от 09.08.2013 года №3463, в предоставлении земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта торговли по адресу: Республика Мордовия, г. Рузаевка, ул. Менделеева, ориентир дом №3, участок находится примерно в 10,0 м. от ориентира по направлению на север. Федоров О.В. в заявлении от 15.08.2013 года указал, что земельный участок, расположенный по адресу: Республика Мордовия, г. Рузаевка, ул. Менделеева, ориентир дом №3, участок находится примерно в 10,0 м. от ориентира по направлению на север должен быть предоставлен в аренду посредством проведения аукциона, поскольку на выделение испрашиваемого земельного участка было подано несколько заявок от претендентов.

Исследовав материалы дела и выслушав представителей сторон по делу №415, Комиссия установила следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК 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 соответствии с пунктом 3 статьи 30 ЗК РФ предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а лицам, указанным в пункте 1 статьи 20 настоящего Кодекса, - в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения - в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

22 мая 2013 года ООО «Рузбизнесцентр» обратилось с заявлением в Администрацию через муниципальное бюджетное учреждение Рузаевского муниципального района «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в Рузаевском муниципальном районе» (далее - МБУ «МФЦ») (вх. №2218 от 22.05.2013 года) о выделении дополнительного земельного участка площадью 900,0 кв.м. с предварительным согласованием места размещения объекта для размещения объекта торговли и общественного питания (реконструкция здания торгового комплекса), расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Рузаевка, ул. Менделеева, ориентир дом №3, участок находится примерно в 10,0 м. от ориентира по направления на север.

Согласно пункту 5 статьи 30 ЗК РФ предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

- выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 настоящего Кодекса, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;

- выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;

- принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 ЗК РФ.

Согласно постановлению Администрации Рузаевского муниципального района Республики Мордовия №978 от 19.06.2013 года «Об утверждении схемы расположения земельного участка по адресу: РМ, г. Рузаевка, улица Менделеева. Ориентир дом №3. Участок находится примерно в 10,0 м. от ориентира по направлению на север», утверждена схема расположения земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, на кадастровом плане в кадастровом квартале 13:25:0111115 площадью 620,0 м², расположенного по адресу: РМ, г. Рузаевка, улица Менделеева. Ориентир дом №3. Участок находится примерно в 10,0 м. от ориентира по направлению на север для размещения объекта торговли и общественного питания.

В соответствии с пунктом 3 статьи 31 ЗК РФ органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

28 июня 2013 года информационное сообщение о предстоящем предоставлении в

аренду земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта торговли и общественного питания по адресу: Республика Мордовия, г. Рузаевка, ул. Менделеева, ориентир дом №3, участок находится примерно в 10,0 м. от ориентира по направлению на север, было опубликовано в газете «Рузаевская газета» № 26.

В соответствии с пунктом 1 постановления Администрации Рузаевского муниципального района Республики Мордовия №1074 от 03.07.2013 года «О предварительном согласовании места размещения объекта торговли и общественного питания по адресу: РМ, г. Рузаевка, улица Менделеева. Ориентир дом №3. Участок находится примерно в 10,0 м. от ориентира по направлению на север» (далее - Постановление №1074 от 03.07.2013 года), определено предварительно согласовать место размещения объекта торговли и общественного питания ООО «Рузбизнесцентр» на земельном участке из земель, государственная собственность на которые не разграничена, площадью 620,0 м² по адресу: РМ, г. Рузаевка, улица Менделеева, ориентир дом №3, участок находится примерно в 10,0 м. от ориентира по направлению на север.

В соответствии с пунктом 2 Постановления №1074 от 03.07.2013 года утвержден акт выбора земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена площадью 620,0 м², предназначенного для размещения объекта торговли и бытового обслуживания, по адресу: РМ, г. Рузаевка, улица Менделеева, ориентир дом №3, участок находится примерно в 10,0 м. от ориентира по направлению на север.

В соответствии с пунктом 1 статьи 31 ЗК 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 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.

10 июля 2013 года Федоров О.В. обратился в Администрацию через МБУ «МФЦ» с заявлением (вх. №2874 от 10.07.2013 года) о предоставлении с предварительным согласованием в аренду земельного участка примерным размером 180,0 м², расположенным по адресу: Республика Мордовия, г. Рузаевка, ул. Менделеева, ориентир дом №3, в 10,0 м. по направлению на север для размещения объекта торговли и общественного питания, на основании опубликованного сообщения в «Рузаевской газете №26 от 28.06.2013 года.

Исследовав заявление Федорова О.В. от 10.07.2013 года, Комиссия пришла к выводу о том, что оно соответствует требованиям, установленным пунктом 1 статьи 31 ЗК РФ, и таким образом может считаться заявлением о выборе земельного участка для строительства.

По итогам рассмотрения обращения Федорова О.В. Администрация направила

заявителю письмо от 09.08.2013 года №3463, в котором сообщило, что место размещения объекта торговли по адресу: РМ, г. Рузаевка, ул. Менделеева, ориентир дом №3, сформировано и предоставлено в соответствии с постановлением №1284 от 05.08.2013 года ООО «Рузбизнесцентр».

В соответствии с пунктом 2 раздела 1 постановления Администрации Рузаевского муниципального района от 19.11.2012 года №1952 «Об административном регламенте Администрации Рузаевского муниципального района по предоставлению муниципальной услуги «Предоставление земельных участков с предварительным согласованием места размещения объектов на территории Рузаевского муниципального района» (далее - Административный регламент) Административный регламент разработан в целях повышения качества предоставления и доступности муниципальной услуги по предоставлению земельных участков, находящихся в собственности Рузаевского муниципального района или государственная собственность на которые не разграничена, с предварительным согласованием места размещения объекта гражданам и юридическим лицам и определяет сроки и последовательность действий.

Согласно подпункту «а» пункта 4 Административного регламента предоставление муниципальной услуги осуществляется Администрацией непосредственно через ее структурные подразделения - отделом архитектуры (далее - ОА) - в части рассмотрения заявлений о предоставлении земельного участка для испрашиваемых целей, подготовки, согласования и издания проекта постановления Администрации об утверждении схемы расположения земельного участка (в случае необходимости), акта о выборе земельного участка, решение предоставления согласованного места размещения объекта или подготовки мотивированного отказа в предоставлении муниципальной услуги.

Согласно пункту 23 Административного регламента предоставление муниципальной услуги по предоставлению земельных участков с предварительным согласованием места размещения объектов на территории Рузаевского муниципального района включает в себя следующие административные действия (процедуры):

- 1) прием, регистрация документов заявителя и направление их на исполнение;
- 2) рассмотрение заявления и прилагаемых к нему документов;
- 3) утверждение и выдача заявителю акта о выборе земельного участка для строительства объекта, схемы расположения земельного участка на кадастровом плане соответствующей территории, утвержденной органом местного самоуправления;
- 4) публикация сообщения о предоставлении земельного участка в собственность или в аренду;
- 5) предоставление заявителем кадастрового паспорта земельного участка;
- 6) выдача постановления Администрации о предоставлении земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта, либо мотивированный отказ в предоставлении муниципальной услуги.

В соответствии с пунктом 27.2 Административного регламента специалист АО в

течение 2-ух рабочих дней осуществляет подготовку информации о возможном предоставлении земельного участка на определенном праве и предусмотренных условиях с указанием сроков приема заявлений (1 календарный месяц) для опубликования в официальном печатном издании Рузаевского муниципального района.

Информирование органом местного самоуправления населения призвано обеспечить реализацию гражданами в разумный срок принципов участия в решении вопросов, касающихся прав на землю, а также сочетания интересов общества и отдельных граждан (подпункты 4 и 11 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ). С момента опубликования информационного сообщения о предоставлении земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта торговли и общественного питания по адресу: Республика Мордовия, г. Рузаевка, ул. Менделеева, ориентир дом №3, участок находится примерно в 10,0 м. от ориентира по направлению на север и до момента вынесения постановления №1074 от 03.07.2013 года прошло 5 дней, из которых 2 дня (29 и 30 июня) приходились на выходные дни. Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что 5 дней нельзя считать разумным сроком для подготовки и направления заявления о предоставлении в аренду земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта. Кроме того, в соответствии с пунктом 27.2 Административного регламента срок приема заявлений составляет 1 календарный месяц.

В рамках рассмотрения дела №415 Комиссией установлено, что 05.08.2013 года Администрация вынесла постановление «О предоставлении земельного участка обществу с ограниченной ответственностью «Рузбизнесцентр» №1284 (далее - постановление №1284 от 05.08.2013 года).

В соответствии с пунктом 1 постановления №1284 от 05.08.2013 года определено предоставить ООО «Рузбизнесцентр» в аренду сроком на 3 года земельный участок из земель, государственная собственность на которые не разграничена, площадью 620,0 м² по адресу: РМ, г. Рузаевка, улица Менделеева. Ориентир дом №3. Участок находится примерно в 10,0 м. от ориентира по направлению на север в границах прилагаемого кадастрового плана с кадастровым номером 13:25:011115:4016 для размещения объекта торговли и общественного питания.

Порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта в случае, если на данный земельный участок претендуют несколько лиц, ЗК не урегулирован. Поскольку участок можно предоставить одному из претендентов, это лицо необходимо определить, что невозможно сделать по правилам выбора земельного участка, предусмотренным статьей 31 ЗК РФ, 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 ЗК РФ. Такой способ предоставления земельных участков отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных граждан, закрепленному в пункте 11 статьи 1 ЗК РФ, а также позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу.

Указанная правовая позиция изложена в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.09.2010 года №4224/10.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о том, что Администрация при получении заявлений от ООО «Рузбизнесцентр» и Федорова О.В. на земельный участок, расположенный по адресу: РМ, г. Рузаевка, улица Менделеева, ориентир дом №3, участок находится примерно в 10,0 м. от ориентира по направлению на север, должна была проводить торги на право заключения договора аренды указанного земельного участка по правилам пункта 4 статьи 30 ЗК РФ.

Согласно части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органа или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещаются 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 положений части 1 статьи 15 «О защите конкуренции» следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении данной статьи Закона является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции. В тех случаях, когда требуется проведение конкурса (аукциона), подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса 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 от 29 ноября 2011 года по делу №А66-7056/2010).

Таким образом, Администрация должна была проводить торги на право заключения договора аренды на земельный участок, расположенный по адресу: РМ, г. Рузаевка, улица Менделеева, ориентир дом №3, участок находится примерно в 10,0 м. от ориентира по направлению на север. В результате предоставления указанного земельного участка ООО «Рузбизнесцентр» оно было поставлено в преимущественное положение по сравнению с другими хозяйствующими субъектами, осуществляющими деятельность на рынке оказания услуг торговли и общественного питания на территории городского поселения Рузаевка.

В соответствии с пунктом 2 Постановления №1284 от 05.08.2013 года ООО «Рузбизнесцентр» приобретает указанные в настоящем постановлении права на использование земельного участка после государственной регистрации договора аренды.

05 августа 2013 года Администрация и ООО «Рузбизнесцентр» заключили договор аренды земельного участка №43-13 (далее - договор №43-13 от 05.08.2013 года).

Согласно пункту 1.1 договора №43-13 от 05.08.2013 года Арендодатель на

основании постановления Администрации Рузаевского муниципального района №1284 от 05.08.2013 года предоставляет, а Арендатор принимает в аренду сроком на 3 года земельный участок из земель, государственная собственность на которые не разграничена, из земель населенных пунктов площадью 620,0 м² с кадастровым номером 13:25:0111115:4016 для размещения объекта торговли и общественного питания по адресу: РМ, г. Рузаевка, улица Менделеева. Ориентир дом №3. Участок находится примерно в 10,0 м. от ориентира по направлению на север. Указанный договор зарегистрирован Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия 30.08.2013 года.

Кроме того, Федоров О.В. в заявлении от 10.01.2014 года (вх. №14 от 10.01.2014 года) указал, что на земельном участке, расположенным по адресу: РМ, г. Рузаевка, улица Менделеева, ориентир дом №3, участок находится примерно в 10,0 м. от ориентира по направлению на север, ООО «Рузбизнесцентр» ведет ускоренное капитальное строительство.

Полномочия антимонопольного органа перечислены в статье 23 ФЗ «О защите конкуренции». Полномочиями по приостановлению строительства на каком-либо земельном участке Мордовское УФАС России не обладает.

Учитывая вышеизложенное, а также руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать бездействия Администрации Рузаевского муниципального района Республики Мордовия, выразившиеся в не проведении торгов по предоставлению земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта торговли по адресу: Республика Мордовия, г. Рузаевка, ул. Менделеева, ориентир дом №3, участок находится примерно в 10,0 м. от ориентира по направлению на север, нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Признать действия Администрации Рузаевского муниципального района, выразившиеся в принятии постановления №1074 от 03.07.2013 года «О предварительном согласовании места размещения объекта торговли и общественного питания по адресу: РМ, г. Рузаевка, улица Менделеева. Ориентир дом №3. Участок находится примерно в 10,0 м. от ориентира по направлению на север» и постановления №1284 от 05.08.2013 года «О предоставлении земельного участка обществу с ограниченной ответственностью «Рузбизнесцентр», нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите

конкуренции».

3. Основания для прекращения рассмотрения дела, указанные в [статье 48](#) Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», не установлены.

4. Выдать Администрации Рузаевского муниципального района Республики Мордовия предписание:

в срок до 25 февраля 2014 года прекратить нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в принятии постановления №1074 от 03.07.2013 года «О предварительном согласовании места размещения объекта торговли и общественного питания по адресу: РМ, г. Рузаевка, улица Менделеева. Ориентир дом №3. Участок находится примерно в 10,0 м. от ориентира по направлению на север» и постановления №1284 от 05.08.2013 года «О предоставлении земельного участка обществу с ограниченной ответственностью «Рузбизнесцентр», а именно:

- отменить постановление Администрации Рузаевского муниципального района №1074 от 03.07.2013 года «О предварительном согласовании места размещения объекта торговли и общественного питания по адресу: РМ, г. Рузаевка, улица Менделеева. Ориентир дом №3. Участок находится примерно в 10,0 м. от ориентира по направлению на север»;

- отменить постановление Администрации Рузаевского муниципального района №1284 от 05.08.2013 года «О предоставлении земельного участка обществу с ограниченной ответственностью «Рузбизнесцентр».