

РЕШЕНИЕ

по делу № А-33/15-13

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Адыгея (далее - Управление) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: руководитель Управления А.К.Кубашичев.

Члены Комиссии: начальник отдела Управления Б.Б.Точиев; ведущий специалист-эксперт Управления А.Т.Рыбина; ведущий специалист – эксперт Управления О.Ю.Вдовина,

в присутствии:

- представителя администрации муниципального образования «Тахтамукайский район» <...>, главного специалиста юридического отдела администрации муниципального образования «Тахтамукайский район» (доверенность от 15.05.2013г. №01-6-2727);

- представителя заявителей <...> (доверенность от 09.08.2011г. №01АА0060177);

- <...> (в связи ходатайством от 10.10.2013г. об участии в рассмотрении дела)

рассмотрев дело № А-33/15-13 по признакам нарушения администрацией муниципального образования «Тахтамукайский район» (а.Тахтамукай, ул.Гагарина,2) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Адыгея (далее – Адыгейское УФАС России) поступило заявление жильцов дома проживающих по адресу Тахтамукайский район п.Яблоновский, ул.Гагарина, 142 (далее - Заявители) на неправомерные действия Администрации муниципального образования «Тахтамукайский район» (далее - Администрация), выразившиеся в выделении гражданину <...> в аренду земельного участка площадью 120 кв.м из земель муниципального образования в поселке Яблоновском Тахтамукайского района Республики Адыгея для строительства торгово-остановочного комплекса по ул.Гагарина б/н с нарушением действующего порядка предоставления земельных участков.

В связи с изложенным, приказом руководителя Управления от 16.09.2013 №86 было возбуждено дело и создана комиссия по рассмотрению дела №А-33/15-13 о нарушении антимонопольного законодательства.

Определением (исх. №1887 от 24.09.2013) о назначении дела №А-33/15-13 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению было назначено на 07.10.2013г. в 11:00.

В связи с ходатайством поступившим (вх.№2366 от 04.10.2013г.) из Администрации, на заседании комиссии 07.10.2013г. был объявлен перерыв до 11:00 час. 11.10.2013г.

Рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства комиссией было продолжено 11.10.2013г.

Из материалов рассматриваемого дела следует:

22.06.2008г. гражданин <...> обратился в Администрацию с заявлением о предоставлении земельного участка площадью 120 кв.м из земель муниципального образования в поселке Яблоновском Тахтамукайского района Республики Адыгея для строительства торгово-остановочного комплекса по ул.Гагарина б/н.

24.09.2008г. в газете «Согласие» №74 (8573) была опубликована информация следующего содержания: «Администрация муниципального образования «Тахтамукайский район» информирует о предварительном согласовании места размещения строительства торгово-остановочного комплекса из категории земель «земли населенных пунктов» площадью 120 кв., расположенном по адресу: Республика Адыгея, пос.Яблоновский, ул.Гагарина, б\н».

02.02.2009г. утвержден акт выбора земельного участка для строительства объекта.

02.08.2010г. утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

29.07.2011г. участок поставлен на кадастровый учет.

11.03.2012г. Администрацией принято постановление №484 о предварительном согласовании для <...> места размещения строительства торгово-остановочного комплекса по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пос.Яблоновский, ул.Гагарина, б\н.

14.03.2012г. Администрацией принято постановление №544 о предоставлении в аренду земельного участка <...>

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.

В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок.

[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 охранный 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.

Изучив материалы дела, Комиссия Адыгейского УФАС России установила следующее.

Заявление <...> о предоставлении земельного участка площадью 120 кв.м из земель муниципального образования в поселке Яблоновском Тахтамукайского района Республики Адыгея для строительства торгово-остановочного комплекса по ул.Гагарина б/н не соответствует требованиям [пункта 1 статьи 31](#) Земельного

кодекса РФ, так как в нем отсутствует вид испрашиваемого права и обоснование примерного размера земельного участка. В нарушение требований статьи 31 Земельного кодекса Администрация приняла и зарегистрировала данное заявление.

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

По смыслу пункта 3 статьи 31 Земельного кодекса РФ данная норма права призвана обеспечить реализацию гражданами в разумный срок принципов участия в решении вопросов, касающихся прав на землю, а также сочетания интересов общества и отдельных граждан (пункты 4 и 11 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ).

Следовательно, публичное информирование направлено не только на защиту интересов населения в целом, но и конкретных лиц, в том числе возможных претендентов на земельный участок.

На этой стадии населением могут быть заявлены возражения против размещения конкретного объекта, а заинтересованными лицами поданы документы на получение того же участка под застройку объектами аналогичного или иного назначения, для чего должен быть определен разумный срок реагирования на соответствующую информацию.

Проанализировав информационное сообщение о предоставлении земельного участка для строительства, Комиссия пришла к выводу, что из данного сообщения невозможно точно определить местоположение земельного участка, так как оно содержит лишь указание на ул.Гагарина, б/н, а также данное сообщение не содержит информации **о возможном предоставлении** конкретного земельного участка под строительство, а лишь информирует **о предварительном согласовании** места размещения строительства торгово-остановочного комплекса, что свидетельствует о не соблюдении Администрацией требований пункта 3 статьи 31 Земельного кодекса РФ.

Довод Администрации представленный в объяснении о выделении данного земельного участка <...> в аренду в связи с тем, что в течение месяца со дня публикации в адрес муниципального образования заявки от других физических и юридических лиц не поступили, Комиссией не принимается в виду того, что как видно из копии публикации, она не содержит сведения для граждан о возможности подачи такой заявки в течение месяца.

Представитель заявителей также пояснил, что о выделенном участке под строительство они узнали только после того, как гражданин <...> фактически приступил к возведению объекта.

Кроме того, из материалов дела следует, что земельный участок, расположенный по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пос. Яблоновский, ул.Гагарина, б/н, с кадастровым номером 01:05:0200166:813 поставлен на кадастровый учет 29.07.2011г., поэтому считается сформированным и является объектом гражданских прав, что соответствует требованиям [ФЗ](#) от 24 июля 2007

года № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

Таким образом, Администрацией муниципального образования «Тахтамукайский район» постановлением №484 от 11.03.2012 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.

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).

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.

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

Строительство торгово-остановочного комплекса 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.

Таким образом в нарушение норм статей 30, 31 Земельного кодекса РФ, Постановлением от 14.03.2012г. №544 администрацией муниципального образования «Тахтамукайский район» гражданину <...> был предоставлен в аренду земельный участок площадью 120 кв.м., относящийся к категории земель «земли населенных пунктов» расположенный по адресу Республика Адыгея, Тахтамукайский район, п.Яблоновский, ул.Гагарина, б/н.

Комиссия Адыгейского УФАС России приходит к выводу о наличии в действиях Администрации муниципального образования «Тахтамукайский район» нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Основания для прекращения рассмотрения дела отсутствуют.

Руководствуясь 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»,

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию муниципального образования «Тахтамукайский район» нарушившей части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в связи с принятием постановления №544 от 14.03.2012г. о выделении в аренду земельного участка с нарушением норм Земельного кодекса РФ.
2. Предписание администрации муниципального образования «Тахтамукайский район» не выдавать.
3. Передать материалы дела руководителю Адыгейского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 14.9 КоАП РФ.