Главе администрации

муниципального района

«Прохоровский район»

<…>

309000, Белгородская область,

Прохоровский район,

п.г.т. Прохоровка,

ул. Советская, 162

Резолютивная часть решения

объявлена 21.10.2014 г.

Полный текст решения

изготовлен 05.11.2014 г.

РЕШЕНИЕ

05 ноября 2014 года 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 – <…> – руководитель управления; члены Комиссии: <…> - заместитель начальника отдела контроля органов власти, <…> - главный специалист – эксперт отдела контроля органов власти, <…> — ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, в присутствии представителя администрации Прохоровского района, начальника управления земельных и имущественных отношений администрации района <…>, доверенность №

5741/2 от 09.10.2014 г., рассмотрев дело **№ 308-14-АЗ** по признакам нарушения администрацией Прохоровского района части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), **установила**:

В ходе выездной плановой проверки, проведённой 20 августа 2014 года в соответствии с приказом руководителя Белгородского УФАС России от 12.08.2014 № 227, с целью контроля за соблюдением администрацией муниципального района «Прохоровский район» Белгородской области (администрацией Прохоровского района Белгородской области, далее - Администрация) требований антимонопольного законодательства было проанализировано Постановление главы Администрации от 20 февраля 2013 № 301 «О продлении срока действия договора аренды земельного участка от 01.01.2005 г. № 159» (далее – Акт). В соответствии с данным Актом глава Администрации постановил пролить на срок менее одного года договор аренды земельного участка от 01 января 2005 года № 159 на земельный участок из земель населенных пунктов, примерной площадью 45 кв.м., расположенный по адресу: Белгородская область, Прохоровский район, с. Плота, для торговой деятельности.

Преамбула Акта содержит ссылку на п.10 ст.3 Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», ст.29, приведением в соответствие нормативно-правовых актов и на основании заявления индивидуального предпринимателя <…>.

09 октября 2014 года определением (Исх. № 4678/5 от 13.10.2014 г.) Комиссии Белгородского УФАС России дело № 308-14-АЗ в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 47 Закона «О защите конкуренции» для получения дополнительных доказательств было отложено.

В соответствии с определением об отложении рассмотрения дела № 308-14-АЗ Администрации предлагалось представить дополнительную информацию, в частности копии :

- договора аренды земельного участка № 159 начиная с 01.01.2005 года, включая пролонгированные;
- документы свидетельствующие о завершенном строительстве объекта на данном земельном участке;
- документы свидетельствующие о праве собственности объекта на данном земельном участке или документы свидетельствующие о подготовке к регистрации объекта;
- другие доказательства о наличии на данном земельном участке объекта недвижимости и его функционировании.

На заседании Комиссии представитель администрации Прохоровского района представила в соответствии с определением от 13.10.2014 года следующие копии документов:

- письменные пояснения о принятии постановления главы администрации от 20 февраля 2013 № 301 «О продлении срока действия договора аренды земельного участка от 01.01.2005 г. № 159» (Вх. № 3548 от 10.10.2014 г.);

- Свидетельство о внесение в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г. на имя Козлова Владимира Владимировича;

- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе физического лица по месту жительства на имя Козлова Владимира Владимировича;
- кадастровый паспорт земельного участка от 29 августа 2009 года № 3100/301/13-239384 на земельный участок с кадастровым номером 31:02:1602001:725;
- протокол № 1 заседания комиссии по проведению конкурсов по продаже муниципального имущества от 1 января 2005 года;
- информационное письмо Белгородского областного комитета государственной статистики № 117 от 02.12.2003 года;
- договор аренды земельного участка № 159 от 01.01.2005 г. ;
- дополнительное соглашение от 21 февраля 2013 года к договору аренды земельного участка № 159;
- дополнительное соглашение от 04 декабря 2013 года к договору аренды земельного участка № 159;
- эскизный проект магазина в с. Плота Прохоровского района;
- две фотографии магазина построенного на земельном участке.

Представитель администрации Прохоровского района пояснила, что согласно п.1.3. Договора аренды земельного участка № 159 от 01.01.2005 года, земельный участок предоставлен на срок с 01.01.2005 года по 01.12.2005 года с последующей пролонгацией.

В связи с завершением строительства объекта, расположенного на данном земельном участке было

принято решение о внесении изменений в договор аренды в части перерасчета стоимости арендной платы в связи с изменением удельного показателя, а также в части срока действия договора, установив его с 04.12.2013 до 03.11.2013 года, для последующего предоставления земельного участка в собственность, согласно ст. 36.Земельного кодекса РФ.

Сведений об обязательном заблаговременном публичном информировании населения, о продлении договора аренды земельного участка, а также сведений о праве собственности Козлова В.В. на данный земельный участок и объект недвижимости (магазин) Администрацией на заседание Комиссии не представлено.

Изучив материалы дела, представленные Администрацией документы, выслушав доводы лиц участвующих в рассмотрении дела Комиссия приходит к выводу, что Администрация нарушила запрет, установленный частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Свои выводы Комиссия обосновывает следующим.

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-Ф (ред. от 25.12.2012) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" статья 34 данного Закона определяет местную администрацию как исполнительно – распорядительный орган местного самоуправления, входящий в структуру органов местного самоуправления. Соответственно, и администрация муниципального района "Прохоровский район» Белгородской области является органом местного самоуправления.

Пункт 1 статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) требует от органов местного самоуправления 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 подготовку информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно), и заблаговременную публикацию такой информации.

По смыслу вышеуказанных требований Земельного кодекса об обязательном заблаговременном публичном информировании населения заинтересованные лица, в том числе хозяйствующие субъекты, не лишены возможности подать заявления о предоставлении им того же земельного участка, даже зная о наличии иных претендентов.

При этом Земельный кодекс не ограничивает существование указанного права во времени моментом обращения первого из заинтересованных лиц с заявлением в орган местного самоуправления и не устанавливает каких-либо критериев приоритета или отбора при множественности претендентов.

Однако порядок предоставления земельного участка в случае, если на данный земельный участок претендуют нескольких лиц, Земельным кодексом не урегулирован. Поскольку участок можно предоставить только одному из претендентов, этого претендента необходимо определить из числа всех имеющихся, обратившихся в орган местного самоуправления с соответствующим заявлением.

Предварительное информирование населения о предстоящем предоставлении или продлении аренды земельного участка отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных юридических лиц и граждан, закрепленному в пункте 11 статьи 1 Земельного кодекса, а также позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу, чем создаёт предпосылки конкуренции.

Кроме того, согласно постановлению Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 14.09.2010 № 4224/10 после определения участка, подходящего для строительства того объекта, в отношении которого заинтересованным лицом подано заявление, часть 3 статьи 31 Земельного кодекса обязывает орган местного самоуправления информировать население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства. Акт о выборе земельного участка может быть оформлен для конкретного лица только после такого публичного информирования.

Согласно пункту 2 статьи 22 Земельного кодекса земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 того же кодекса, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом.

В соответствии с пунктом 3 статьи 22 Земельного кодекса по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора

аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 35, пунктом 1 статьи 36 и статьей 46 Земельного кодекса. Рассматриваемый согласно Акту случай исключением не является.

Из пункта 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) следует, что, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет также при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

Правила пункта 1 статьи 621 Гражданского кодекса, пункта 3 статьи 22 Земельного кодекса, предусматривающие наличие у арендатора преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок, не устанавливают безусловного права арендодателя и исключительного права арендатора на заключение такого договора, а также соответствующей обязанности арендодателя. В соответствии с действующим законодательством, в частности с частью 1 статьи 36 Земельного кодекса, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений.

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №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.

Соответственно, принимая Актом решение о продлении срока аренды земельного участка от 01.01.2005 года № 159, без обязательного заблаговременного публичного информирования населения в нарушение требований пункта 1 статьи 34 Земельного кодекса, Администрация совершила действия, фактически исключившие возможность конкуренции хозяйствующих субъектов за право аренды данного земельного участка, что нарушает запрет, установленный частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Факт совершения Администрацией вышеуказанного нарушения является основанием для выдачи Администрации предписания о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции при реализации в аренду земельных участков.

Учитывая изложенное, Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению дела **№ 308-14-АЗ** о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьёй 50 Федерального закона от 20.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (ред. от 28.07.2012),

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения администрацией муниципального района "Прохоровский район» Белгородской области (администрацией Прохоровского района Белгородской области) запрета, установленного частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», которое выразилось в принятии постановления от 20 февраля 2013 № 301 «О продлении срока действия договора аренды земельного участка от 01.01.2005 г. № 159», что создало дискриминационные условия для других хозяйствующих субъектов – возможных претендентов на право аренды указанных в распоряжении земельных участков – и привело к недопущению конкуренции.

2. На основании факта совершения администрацией муниципального района "Прохоровский район» Белгородской области (администрацией Прохоровского района Белгородской области) нарушения, указанного в пункте 1 настоящего решения, выдать администрации муниципального района "Прохоровский район» Белгородской области (администрации Прохоровского района Белгородской области) предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции при принятии (издании) в дальнейшем актов и заключении договоров аренды (договоров продления аренды) в отношении земельных участков.

Председатель Комиссии <…>

Члены Комиссии <…>

<…>

<…>

Главе администрации

муниципального района

«Прохоровский район»

<…>

309000, Белгородская область,

Прохоровский район,

п.г.т. Прохоровка,

ул. Советская, 162

ПРЕДПИСАНИЕ № 251

5. ноября 2014 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 – <…> – руководитель управления; члены Комиссии: <…> – заместитель начальника отдела контроля органов власти; Винакова <…> — главный специалист – эксперт отдела контроля органов власти; <…> – ведущий специалист – эксперт отдела контроля органов власти, на основании своего решения от 21.10.2014 (в полном объеме изготовлено 05.11.2014) по делу **№ 308-14-АЗ** о нарушении администрацией муниципального района "Прохоровский район» Белгородской области (далее - Администрация), расположенной по адресу: 309000, Прохоровский район, п.г.т. Прохоровка, ул. Советская, 162, запрета, установленного 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 муниципального района "Прохоровский район» Белгородской области (администрации Прохоровского района Белгородской области) совершать действия, направленные на обеспечение конкуренции при принятии (издании) в дальнейшем актов и заключении договоров аренды (договоров продления аренды) в отношении земельных участков.

Во исполнение настоящего предписания представить в Белгородское УФАС России доказательства о соблюдении Администрацией в срок до 05.12.2014 положений действующего законодательства Российской Федерации (Земельного кодекса), в том числе части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», при принятии (издании) актов и продления, (заключения) договоров аренды в отношении земельных участков.

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.