

Администрация муниципального района «Белгородский район» Белгородской области

ул. Шершнева, 1-а, г. Белгород, 308007

РЕШЕНИЕ

г. Белгород

Резолютивная часть решения оглашена 11 октября 2013 года.

В полном объеме решение изготовлено 17 октября 2013 года.

Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, в присутствии представителя ответчика <...> (Доверенность от 08.11.2012 № 2223), рассмотрев дело № 329-13-АЗ по признакам нарушения администрацией муниципального района «Белгородский район» Белгородской области части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), установила:

При проведении контрольного мероприятия в органах местного самоуправления Белгородского района Белгородской области Инспекцией Белгородского УФАС России было отобрано распоряжение администрации Белгородского района Белгородской области от 31.07.2012 № 1572 «О предоставлении ООО «ЛУКОЙЛ-Нижневолжскнефтепродукт» земельного участка в аренду» (далее – Распоряжение).

Рассмотрев Распоряжение, Белгородское УФАС России обнаружило в нем признаки нарушения антимонопольного законодательства.

В соответствии с частью 4 статьи 44 Закона о защите конкуренции, на основании приказа Белгородского УФАС России от 28.08.2013 № 327 возбуждено настоящее дело в отношении администрации муниципального района «Белгородский район» Белгородской области (далее – Администрация) по признакам нарушения антимонопольного законодательства.

Пунктом 1 Распоряжения ООО «ЛУКОЙЛ-Нижневолжскнефтепродукт» предоставлен в аренду сроком на 11 месяцев земельный участок площадью 925 кв. метра с кадастровым номером 31:15:0802001:1139 для проведения проектно-изыскательных работ в целях дальнейшего строительства автозаправочного комплекса.

Согласно статье 34 Земельного кодекса Российской Федерации, 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.

Сведения о заблаговременной публикации Администрацией информации о возможном предоставлении указанного земельного участка в аренду у Комиссии отсутствуют.

В результате предоставления земельного участка в аренду без проведения

обязательных публичных процедур были ограничены права других хозяйствующих субъектов, потенциальных участников рынка оборота земельных участков, на право заключения договора аренды указанного земельного участка, что привело к недопущению конкуренции.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Представитель Администрации пояснила Комиссии, что предоставление земельного участка для проведения проектно-изыскательных работ было осуществлено в целях дальнейшего предоставления ООО «ЛУКОЙЛ-Нижневолжскнефтепродукт» земельного участка для строительства автозаправочного комплекса с предварительным согласованием места размещения объекта.

Согласно части 1 статьи 30 Земельного Кодекса Российской Федерации 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.

Комиссии предоставлена копия распоряжения администрации Белгородского района Белгородской области от 26.04.2012 № 752 «О предварительном согласовании места размещения АЗК в границах Новосадовского сельского поселения (придорожная полоса автодороги «Белгород-Павловск» км 13+200 (справа))».

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

Порядок предоставления земельных участков в аренду для целей, не связанных со строительством, регламентирован статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с абзацами 2 и 4 пункта 1 статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации органы государственной власти и органы местного самоуправления, в собственности и (или) в ведении которых находятся земельные участки, обязаны принять акт, устанавливающий процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений; при этом рассмотрению подлежат все заявки, поступившие до определенного указанными процедурами срока; не допускается установление приоритетов и особых условий для отдельных категорий граждан, если иное не установлено законом; а также обязаны 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.

Данные нормы во взаимосвязи с абзацем 1 пункта 1 статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков, направлены на обеспечение справедливого баланса между интересами всех лиц, желающих приобрести в собственность или аренду земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Конституционный суд Российской Федерации в определении от 25.11.2010 N 1549-О-О отметил, что данные нормы направлены на обеспечение справедливого баланса между интересами всех лиц, желающих приобрести в собственность или аренду земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Информирование о предоставлении конкретных земельных участков в аренду способствует получению наибольшего числа заявок от всех заинтересованных лиц, что способствует достижению максимальной эффективности сдачи имущества в аренду.

Ссылка представителя Администрации на то, что земельный участок был предоставлен в аренду ООО «ЛУКОЙЛ-Нижневолжскнефтепродукт» на основании предварительного согласования места размещения АЗК является, несостоятельной по следующим основаниям.

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта нежилого назначения начинается с выбора земельного участка, процедура которого последовательно урегулирована статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации.

При этом орган местного самоуправления, получивший заявление лица, заинтересованного в выборе земельного участка под строительство конкретного объекта, обязан обеспечить этот выбор на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных или иных условий использования соответствующей территории.

Помимо того, после определения участка(ков), подходящих для строительства того объекта, в отношении которого заинтересованным лицом подано заявление, пункт 3 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации обязывает органы местного самоуправления городских и сельских поселений информировать население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

По смыслу данного положения оно 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 Земельного кодекса Российской Федерации).

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.

Исходя из системного толкования предусмотренных статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации стадий и условий выбора земельного участка под строительство акт о выборе земельного участка может быть оформлен конкретному лицу только после такого публичного информирования.

В силу правила пункта 1 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации каждый гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства объекта нежилого назначения, имеют право обратиться с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта в соответствующий орган местного самоуправления, который обязан обеспечить такой выбор.

По смыслу положений пункта 3 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации

Федерации об обязательном публичном информировании населения о возможном предоставлении конкретного земельного участка под строительство объекта нежилого назначения с предварительным согласованием места его размещения заинтересованные лица не лишены возможности подать заявления о предоставлении им того же земельного участка, даже зная о наличии иных претендентов.

При этом Земельный кодекс Российской Федерации 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 для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта в случае, если на данный земельный участок претендуют нескольких лиц, Земельным Кодексом Российской Федерации 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 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.09.2010 № 4224/10).

Предоставив земельный участок ООО «Лукойл-Нижневожскнефтепродукт» без проведения обязательных публичных процедур, Администрация ограничила права других хозяйствующих субъектов, потенциальных участников рынка оборота земельных участков, что привело к недопущению конкуренции.

В силу части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьями 49, 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Белгородского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения администрацией муниципального района «Белгородский район» Белгородской области части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в издании распоряжения администрации Белгородского района Белгородской области от 31.07.2012 № 1572 «О предоставлении ООО «ЛУКОЙЛ-Нижневожскнефтепродукт» земельного участка в аренду» в соответствии с которым ООО «ЛУКОЙЛ-Нижневожскнефтепродукт» предоставлен в аренду сроком на 11 месяцев

земельный участок площадью 925 кв. метра с кадастровым номером 31:15:0802001:1139 для проведения проектно-изыскательных работ в целях дальнейшего строительства автозаправочного комплекса без проведения обязательных публичных процедур, что привело к недопущению конкуренции.

2. Выдать администрации муниципального района «Белгородский район» Белгородской области предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции при предоставлении земельных участков хозяйствующим субъектам на определенном праве.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

<...>

<...>

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

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 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 решение антимонопольного органа.