

Заявитель:

ООО «Хлебзаводстрой»
392021, г. Тамбов, ул. Клубная, д. 4

Ответчик:

Администрация Первомайского
района Тамбовской области
393700, р.п. Первомайский, пл.
Ленина, д. 11

Заинтересованное лицо:

<...>

РЕШЕНИЕ**по делу № А2-24/13 о нарушении антимонопольного законодательства**

г. Тамбов

Резолютивная часть решения оглашена «23» декабря 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено «14» января 2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тамбовской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель: Гречишникова Е.А. - руководитель управления;

члены:

Колодина Н.Н. - заместитель руководителя управления - начальник отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти;

Иванов В.В. - заместитель начальника отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти;

Пономарёва И.А. - ведущий специалист - эксперт отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти;

Четверткова Т.В. - ведущий специалист - эксперт отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти;

Лукина Л.М. - специалист 1 разряда отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти, рассмотрев дело от 21.11.2013 № А2-24/13 по признакам нарушения администрацией Первомайского района Тамбовской области части 1 статьи 15, пункта 2 части 1 статьи 15 и пункта 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о

защите конкуренции),

У С Т А Н О В И Л А:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тамбовской области (далее - Тамбовское УФАС России) поступило заявление ООО «Хлебзаводстрой» о нарушении администрацией Первомайского района Тамбовской области требований антимонопольного законодательства в части необоснованного отказа в предоставлении в аренду сроком на три года земельного участка площадью 6000 м², расположенного по адресу: Тамбовская область, Первомайский район, ул. Дружбы, восточнее д. 4, под строительство торгового центра (исх. от 01.10.2013, вх. от 01.10.2013 № 9732).

По данному обращению Тамбовское УФАС России возбудило дело в отношении администрации Первомайского района Тамбовской области по признакам нарушения части 1 статьи 15, пункта 2 части 1 статьи 15 и пункта 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

На рассмотрении дела присутствовали:

представитель администрации Первомайского района - председатель комитета по управлению имуществом и землеустройству Первомайского района <...>, действующий на основании доверенности;

представитель ООО «Хлебзаводстрой» - <...>, действующий на основании доверенности.

Заинтересованное лицо - <...> на рассмотрение дела не явился, уведомлен надлежащим образом и своевременно.

Заявитель на рассмотрении дела подтвердил заявленные доводы. Считает, что администрация Первомайского района необоснованно отказала в предоставлении вышеназванного земельного участка, поскольку по смыслу положений пункта 3 статьи 31 Земельного кодекса РФ в случае предварительного согласования места размещения объекта заинтересованные лица не лишены возможности подать заявление о предоставлении им того же земельного участка. Органом местного самоуправления должны учитываться интересы всех заинтересованных лиц, при наличии двух и более претендентов право на заключение договора аренды земельного участка подлежит выставлению на торги. Данные действия администрации делают невозможным доступ заинтересованных лиц к земельным участкам в целях осуществления предпринимательской деятельности. Законные интересы ООО «Хлебзаводстрой» нарушены, Общество не смогло реализовать свое право на получение в аренду земельного участка для строительства магазина. Представитель заявителя на рассмотрении дела сообщил, что по-прежнему Общество заинтересовано в получении этого земельного участка, поскольку планирует построить торговый центр.

Администрация Первомайского района при рассмотрении заявления ООО «Хлебзаводстрой» и настоящего дела представляла письменные пояснения и запрашиваемые сведения, материалы, которые приобщены к делу. Представитель на рассмотрении дела сообщил, что администрация

Первомайского района не признает нарушение антимонопольного законодательства. Администрацией Первомайского района соблюдены и исполнены в полном объеме все требования статей 31 и 32 Земельного кодекса РФ при предоставлении земельного участка 6000 м², расположенного по адресу: р.п. Первомайский, ул. Дружбы, в 40 метрах восточнее дома № 4, под строительство торгового центра <...>. Проект организации строительства данного объекта находится в стадии разработки, установление срока аренды в 10 лет на вышеуказанный земельный участок администрация Первомайского района не может подтвердить и обосновать какими-либо документами. Представитель признает ошибочным установление в данном случае такого длительного срока аренды.

Комиссия Тамбовского УФАС России в ходе рассмотрения настоящего дела установила следующие обстоятельства.

2 августа 2013 года в администрацию Первомайского района поступило заявление от <...> с просьбой выделить земельный участок площадью 6000 м² по адресу ул. Дружба, восточнее дома № 4, для строительства торгового центра (техника).

13 августа 2013 года комитет по управлению имуществом и землеустройству Первомайского района Тамбовской области в ответ на данное обращение ответил, что вопрос рассмотрен 9 августа 2013 года на заседании комиссии по выбору земельных участков для строительства объектов, рассмотрения намеченных проектных решений. Принято решение о возможности выделения земельного участка.

22 августа 2013 года администрацией Первомайского района Тамбовской области утвержден акт выбора на данный земельный участок.

23 августа 2013 года администрация Первомайского района Тамбовской области приняла постановление № 1144 «О предварительном согласовании местоположения земельного участка для строительства торгового центра в р.п. Первомайский, ул. Дружбы, восточнее дома № 4 Первомайского района Тамбовской области» на основании заявления <...>

28 августа 2013 года администрацией Первомайского района в соответствии с частью 3 статьи 31 Земельного кодекса РФ обеспечена публикация информационного сообщения о предстоящем предоставлении данного земельного участка в газете «Вестник» № 35 по предварительному согласованию места размещения объекта. В информационном сообщении указано, что оно дано в соответствии со статьей 31 Земельного кодекса РФ.

10 сентября 2013 года в администрацию Первомайского района Тамбовской области поступило два заявления о предоставлении в аренду рассматриваемого земельного участка:

от <...> о предоставлении в аренду сроком на 10 лет вышеуказанного земельного участка, для строительства торгового центра;

от ООО «Хлебзаводстрой» о предоставлении в аренду сроком на 3 года вышеуказанного земельного участка, под строительство торгового центра, в котором указано, что оно подано в соответствии с информационным

сообщением, опубликованным в газете «вестник» № 35 от 28.08.2013.

10 сентября 2013 года администрация Первомайского района Тамбовской области приняла постановление № 1223 «О предоставлении земельного участка на праве аренды<...>», на основании которого заключила договор аренды вышеуказанного земельного участка от 11.09.2013 с <...>. Срок аренды земельного участка: с 11 сентября 2013 года по 10 сентября 2023 года.

17 сентября 2013 года администрация Первомайского района Тамбовской области письмом исх. № 01-27/821 отказала в удовлетворении заявления ООО «Хлебзаводстрой», указав, что в газете «Вестник» № 35 от 28.08.2013 года администрация Первомайского района во исполнение статей 31, 32 Земельного Кодекса РФ дала объявление о предстоящем предоставлении земельного участка по предварительному согласованию. При предварительном согласовании земельный участок предоставляется без аукциона заявителю, оформившему всю истребованную документацию.

Комиссия Тамбовского УФАС России, рассмотрев материалы дела, выслушав стороны и установив фактические обстоятельства, пришла к выводу, что действия администрации Первомайского района Тамбовской области в части отказа ООО «Хлебзаводстрой» в предоставлении вышеназванного земельного участка под строительство торгового центра в аренду сроком на три года нарушают требования части 1 статьи 15 и пункта 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в силу следующего.

Согласно статье 8 Конституции РФ в Российской Федерации гарантируются единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

В соответствии со статьей 15 Конституции РФ органы государственной власти, органы местного самоуправления, должностные лица, граждане и их объединения обязаны соблюдать Конституцию Российской Федерации и законы.

Согласно статье 29 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со [статьями 9, 10 и 11](#) настоящего Кодекса.

Порядок, процедуры и сроки рассмотрения заявлений граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков для различных целей установлены Земельным кодексом РФ. Действующим федеральным законодательством не установлено право органов местного самоуправления по изменению земельного законодательства и принятию иных процедур рассмотрения указанных обращений.

Исходя из положений Земельного кодекса РФ установлено, что исполнительный орган государственной власти и орган местного самоуправления рассматривают возможность или невозможность предоставления земельного участка по обращению граждан и юридических лиц согласно требованиям действующего законодательства. Соответственно, результатом рассмотрения подобного обращения может быть решение названных органов о предоставлении земельного участка на испрашиваемом праве либо отказ в предоставлении земельного участка, иное земельным законодательством не предусмотрено.

Рассматриваемый земельный участок предоставлялся для строительства, следовательно, к данным отношениям применяется статья 30 Земельного кодекса Российской Федерации, которой установлен порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Также установлено, что на территории Первомайского района действует нормативный правовой акт, обязательный к применению всеми сторонами и участниками отношений, который регулирует рассмотрение обращений о предоставлении земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности на территории Первомайского района.

Это постановление администрации Первомайского района от 22.06.2012 № 828 «Об утверждении Административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, государственная собственность на которые не разграничена, для целей, связанных со строительством» (далее - Регламент).

Данный Регламент устанавливает обязательные процедуры и критерии предоставления земельного участка под строительство, в том числе по результатам торгов.

Как установлено Комиссией Тамбовского УФАС России, торги на право заключения договора аренды вышеуказанного земельного участка для строительства торгового центра при явном наличии двух претендентов - <...> и ООО «Хлебзаводстрой» администрация Первомайского района не проводила. Об этом свидетельствуют материалы дела, а также устные пояснения представителя администрации Первомайского района на рассмотрении дела.

Администрация Первомайского района объясняет непроведение торгов тем, что данный земельный участок был предоставлен с предварительным согласованием, а указанная процедура не предусматривает обязательность выявления наличия других претендентов.

Комиссия Тамбовского УФАС России считает данный довод администрации Первомайского района противоречащим требованиям антимонопольного законодательства.

Согласно статье 31 Земельного кодекса РФ предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места

размещения объекта нежилого назначения начинается с выбора земельного участка.

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.

Необходимая информация о разрешенном использовании земельных участков предоставляется владеющими этой информацией лицами по запросу органа местного самоуправления бесплатно в установленный Кодексом срок ([пункт 2 статьи 31](#) ЗК РФ).

Таким образом, Земельный кодекс РФ исходит из того, что разрешенные условия использования соответствующей территории могут объективно препятствовать предоставлению конкретного земельного участка для размещения объекта определенного назначения, несмотря на то, что они содержатся в неопубликованных для всеобщего сведения документах.

Помимо того, после определения участка(ков), подходящих для строительства того объекта, в отношении которого заинтересованным лицом подано заявление, [пункт 3 статьи 31](#) ЗК РФ 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](#) ЗК 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.

Исходя из системного толкования предусмотренных [статьей 31](#) ЗК РФ 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](#) ЗК РФ 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](#) ЗК РФ 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 РФ 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. Поэтому в такой ситуации право на заключение договора аренды земельного участка подлежит выставлению на торги по правилам [пункта 4 статьи 30](#) Земельного кодекса РФ независимо от того, является ли этот земельный участок сформированным или лишь проходил процедуру формирования. Такой способ предоставления земельных участков отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных граждан, закрепленному в [пункте 11 статьи 1](#) Кодекса, а также позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу.

Указанной правовой позицией по применению земельного законодательства в рассматриваемой части руководствуется также Президиум ВАС РФ. Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 14 сентября 2010 года № 4224/10 и иными постановлениями принято решение, что право на заключение договора аренды земельного участка подлежит выставлению на торги при наличии двух и более претендентов также и в случае предварительного согласования места размещения объекта строительства, такой способ предоставления земельных участков отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных граждан и позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу.

Таким образом, администрация Первомайского района допустила бездействие в части непроведения обязательных торгов на право заключения договора аренды вышеуказанного земельного участка при наличии двух претендентов, чем ограничила доступ к получению хозяйствующими субъектами в пользование муниципального земельного участка для строительства торгового центра и следствием чего является создание необоснованного препятствования осуществлению деятельности заявителя (ООО «Хлебзаводстрой») и иных возможных претендентов, что запрещается частью 1 и пунктом 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Комиссия Тамбовского УФАС России также отмечает, что Управление обращало внимание органов местного самоуправления и других заинтересованных органов Тамбовской области на сложившуюся судебную практику по вопросам соблюдения требований антимонопольного и земельного законодательства и необходимости обеспечения публичности и равнодоступности всех претендентов на земельные участки, находящиеся в

муниципальной или государственной собственности. Тамбовское УФАС России письменно сообщало (исх. от 10.09.2013 № 58-2-07/3318) о правовой позиции Президиума ВАС РФ и сложившейся судебной практике, а также предлагало органам местного самоуправления организовать процедуру предоставления земельных участков для строительства с учетом позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ в целях предупреждения нарушения антимонопольного законодательства и обеспечения равных прав всех претендентов на земельные участки.

Указанное письмо было направлено Тамбовским УФАС России 10 сентября 2013 года по электронным адресам администраций и городов Тамбовской области.

Однако, администрация Первомайского района осуществила действия по предоставлению в аренду рассматриваемого земельного участка в нарушение требований земельного законодательства и вопреки предупреждению Тамбовского УФАС России, в результате чего нарушены условия конкуренции.

Кроме того, противоречат требованиям антимонопольного законодательства также и другие действия администрации Первомайского района, заключающиеся в следующем.

- части 1 статьи 31 Земельного кодекса РФ гражданин или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 Земельного кодекса РФ, 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, предлагаемое 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.

Пунктом 3.6.1. Административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, государственная собственность на которые не разграничена, для целей, связанных со строительством», утвержденного постановлением администрации Первомайского района Тамбовской области от 22.06.2012 № 828 (действующий на время рассмотренных обстоятельств) установлено, что основанием для начала процедуры принятия решения о предварительном согласовании места размещения объектов и утверждении акта выбора земельного участка является получение начальником отдела строительства, архитектуры и жилищно-

коммунального хозяйства администрации Первомайского района заявления о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта в соответствии с приложением № 3 к настоящему регламенту (далее - Административный регламент).

Однако, из представленных материалов видно, что заявление <...> (исх. от 02.08.2013, вх. от 02.08.2013 № 01-26/841) было о выделении рассматриваемого земельного участка для строительства торгового центра (техника), а не о предварительном согласовании места размещения объекта и выборе земельного участка.

При этом, администрация Первомайского района рассмотрела данное заявление Каденкова Е.Н. в нарушение требований Земельного кодекса РФ и Административного регламента, т.е. сверх того, что он запрашивал.

Согласно содержанию вышеуказанного заявления <...> оно подлежало рассмотрению не в порядке предварительного согласования места размещения объекта, а по общему правилу пункта 1 части 1 и части 4 статьи 30 Земельного кодекса РФ.

Пункт 3 части 4 статьи 30 Земельного кодекса определяет обязательность проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства. Предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка, допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одно заявление.

Таким образом, данные действия администрации Первомайского района по рассмотрению заявления <...> создали преимущественные условия отдельному хозяйствующему субъекту (<...>) в нарушение условий конкуренции.

Кроме того, установлено, что администрация Первомайского района предоставила данный земельный участок <...> со сроком аренды земельного участка в 10 лет, что также является созданием неправомерных преимуществ данному заявителю.

Согласно части 8 статьи 31 Земельного кодекса РФ решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

Минэкономразвития Российской Федерации в письме от 3 июня 2011 года № Д23-2395 отмечает следующее по данному сроку.

Земельным кодексом не определен срок, на который земельный участок предоставляется для строительства. При определении срока договора аренды земельного участка учитываются соответствующие положения Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса, а также Градостроительного кодекса РФ, регламентирующего вопросы, связанные со строительством объектов недвижимости. Так, в соответствии с частью 19

статьи 51 Градостроительного кодекса РФ документом, подтверждающим право застройщика осуществлять строительство, является разрешение на строительство. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет. При этом частью 20 статьи 51 Градостроительного кодекса предусмотрена возможность продления срока действия разрешения на строительство. Также при установлении сроков договора аренды земельного участка, предоставляемого под строительство, определяющим фактором могут быть программы, технические регламенты, проектная документация либо иные документы, устанавливающие сроки строительства.

В материалах данного дела отсутствуют подтверждающие документы, на основании которых был установлен срок аренды 10 лет на вышеуказанный земельный участок, предоставленный под строительство торгового центра <...>

Кроме того, в первоначальном заявлении <...> срок, на который он просил выделить земельный участок, не указан. К последующему заявлению (после решения о предварительном согласовании места размещения объекта) о предоставлении участка в аренду он указал срок 10 лет, но не обосновал такой длительный срок аренды земельного участка для строительства, а также не приложил документы в обоснование необходимости установления этого срока.

На рассмотрении дела представитель администрации Первомайского района также сообщил, что не может обосновать установление срока договора аренды вышеуказанного земельного участка в 10 лет, необходимыми для этого и подтверждающими документами администрация Первомайского района не располагает. Проект строительства данного объекта на время принятия постановления от 10.09.2013 № 1223 «О предоставлении земельного участка на праве аренды <...>» и заключения договора аренды земельного участка 11.09.2013 не был разработан, сейчас находится в стадии разработки.

Таким образом, действия администрации Первомайского района по установлению срока аренды земельного участка в 10 лет нарушают установленный порядок предоставления земельного участка для строительства, находящегося в муниципальной собственности, и создают <...> незаконные преимущественные условия доступа к муниципальному имуществу (аренда земельного участка) в отличие от иных хозяйствующих субъектов, которые также могли и могут иметь намерение приобрести вышеобозначенные права в отношении данного земельного участка, а значит противоречат требованиям части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в том числе - пункту 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, поскольку отдельному хозяйствующему субъекту - <...> предоставлена муниципальная преференция в нарушение требований, установленных главой 5 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции государственные или муниципальные преференции - предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, государственных или муниципальных гарантий.

Все признаки понятия муниципальной преференции присутствуют в данных обстоятельствах по отношению к отдельному претенденту -<...>, но предоставлена она в нарушение правил и порядка, установленных главой 5 Закона о защите конкуренции (ст.ст. 19-21).

Согласно части 3 статьи 19 главы 5 Закона о защите конкуренции государственная или муниципальная преференция в целях, предусмотренных [частью 1](#) настоящей статьи, предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа. В данном случае такое согласование не было осуществлено администрацией Первомайского района.

Итак, оценивая в целом рассмотренные действия администрации Первомайского района, Комиссия Тамбовского УФАС России приводит к выводу о том, что администрация Первомайского района не обеспечила установленное действующим федеральным законодательством требование равнодоступности всех претендентов на приобретение прав в отношении муниципального имущества (аренда земельного участка площадью 6000 м², расположенного по адресу: Тамбовская область, Первомайский район, ул. Дружбы, восточнее д. 4, для строительства торгового центра) и нарушила условия конкуренции при предоставлении в аренду указанного земельного участка, поскольку не провела публичные и открытые торги на право аренды земельного участка при наличии двух претендентов, ограничила права и законные интересы всех иных претендентов кроме <...>, а указанному лицу создала незаконные преимущества.

Всё это приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, прежде всего, на товарном рынке услуг розничной торговли в Первомайском районе, а также к необоснованному ограничению доступа всех желающих к пользованию муниципальным имуществом (аренда земельного участка).

Рассматриваемые правоотношения относятся к сфере защиты конкуренции, поскольку назначение будущего объекта строительства (торговый центр) непосредственно связано с осуществлением предпринимательской деятельности на товарном рынке «услуги розничной торговли» и относится к предмету ведения антимонопольных органов. Нарушение условий

конкуренции при предоставлении земельного участка под строительство торгового центра является необоснованным препятствованием осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами и ограничивает доступ на товарный рынок услуг розничной торговли, что противоречит антимонопольному законодательству.

Оба претендента на аренду земельного участка (ООО «Хлебзаводстрой» и ИП <...>) являются конкурентами, так как планировали осуществление своей предпринимательской деятельности на одном товарном рынке - «услуги розничной торговли», поскольку заявляли о строительстве торгового центра. Продуктовыми границами указанного товарного рынка являются услуги розничной торговли, географическими границами - Первомайский район.

Таким образом, администрация Первомайского района допустила нарушение требований части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в том числе пунктов 2 и 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Выводы Комиссии Тамбовского УФАС России основаны на установленных фактических обстоятельствах:

- необоснованный отказ администрации Первомайского района в рассмотрении заявления ООО «Хлебзаводстрой» как претендента на аренду земельного участка для строительства торгового центра, которое было подано в пределах разумного срока после соответствующей публикации в печатном СМИ;

- заявление <...> о выделении того же земельного участка под строительство торгового центра по указанному адресу рассмотрено администрацией Первомайского района в порядке предварительного согласования места размещения объекта, о чем не было указано в его заявлении, в результате чего исключена предусмотренная действующим земельным законодательством процедура о конкурентном предложении права аренды участка другим лицам (публикация в СМИ до согласования акта выбора земельного участка);

- администрация Первомайского района необоснованно установила срок аренды в 10 лет земельного участка, предоставленного <...> для строительства торгового центра, что противоречит действующему земельному законодательству и неправомерно созданы преимущественные условия указанному арендатору;

- непроведение торгов на право аренды земельного участка после поступления заявления ООО «Хлебзаводстрой» как второго претендента на аренду земельного участка для строительства торгового центра.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации 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), в том числе безусловно запрещается:

- необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путём установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований (пункт 2);

- предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение требований, установленных главой 5 данного закона (пункт 7).

Руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьи 49, Закона о защите конкуренции, Комиссия

Р Е Ш И Л А:

1. Признать администрацию Первомайского района Тамбовской области нарушившей:

часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в части предоставления земельного участка площадью 6000 м², расположенного по адресу: Тамбовская область, Первомайский район, ул. Дружбы, восточнее д. 4, под строительство торгового центра, в аренду без проведения торгов при наличии двух претендентов;

пункт 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в части создания необоснованного препятствования осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами (ООО «Хлебзаводстрой») путем отказа (письмо от 17.09.2013 № 01-27/821) в удовлетворении его заявления как претендента на предоставление в аренду вышеуказанного земельного участка;

пункт 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в части создания <...> преимущественных условий деятельности путем предоставления в аренду вышеуказанного земельного участка под строительство торгового центра в нарушение правил и порядка, установленных действующим законодательством, в том числе установления срока аренды 10 лет.

2. Рассмотреть вопрос об обращении в Арбитражный суд Тамбовской области с заявлением о расторжении договора аренды земельного участка от 11.09.2013, заключенного с <...>, в нарушение антимонопольного законодательства, на основании подпункта «г» пункта 6 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Председатель комиссии Е.А. Гречишникова

Члены комиссии: Н.Н. Колодина

В.В. Иванов

И.А. Пономарёва

Т.В. Четверткова

Л.М. Лукина

Днем принятия решения считается дата его изготовления в полном объеме. Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия решения и выдачи предписания в Арбитражный суд Тамбовской области, находящийся по адресу: 392000 г. Тамбов, ул. Пензенская, 67/12.

Исп. Пономарева И.А.
т. 72-73-44