

Комиссия Марийского УФАС России в составе:

Хасанов И.Р. - заместитель руководителя — начальник отдела;

Кутюкова А.И. - ведущий специалист-эксперт отдела аналитической работы и контроля хозяйствующих субъектов;

Савинова Е.С. - специалист-эксперт отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти,

рассмотрев дело о нарушении антимонопольного законодательства, возбужденного по признакам нарушения администрацией городского округа «Город Волжск» части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), выразившегося в вынесении постановления «О предоставлении земельного участка во временное пользование на условиях аренды ИП » от 29 декабря 2010 года №1837, что могло привести к ограничению, недопущению, устранению конкуренции, а также по признакам нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции Волжским городским комитетом по управлению имуществом и индивидуальным предпринимателем, выразившегося в заключении договора аренды земельного участка от 30 декабря 2010 года №1608/10, что могло привести к ограничению, недопущению, устранению конкуренции, в присутствии представителя администрации городского округа «Город Волжск», в отсутствие представителей Волжского городского комитета по управлению имуществом, заявившего ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие;

в присутствии индивидуального предпринимателя, его представителя, доверенность от 23 апреля 2013 года б/н,

#### УСТАНОВИЛА:

Настоящее дело возбуждено в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 39 Закона о защите конкуренции, в результате выявления антимонопольным органом признаков нарушения антимонопольного законодательства в рамках рассмотрения дела №03-28/20-2012, возбужденного по результатам рассмотрения заявления ООО «Милениум» в отношении администрации городского округа «Город Волжск».

Ответчик: администрация городского округа «Город Волжск» (далее – Администрация), является постоянно действующим исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления городского округа «Город Волжск».

Администрация действует на основании Положения об администрации городского округа «Город Волжск», утвержденного Решением Собрания депутатов городского округа «Город Волжск» № 541 от « 22 » июня 2009 года (далее – Положение).

Согласно пункту 1.1 Положения, администрация в своей деятельности

руководствуется общепризнанными принципами и нормами международного права, международными договорами Российской Федерации, Конституцией Российской Федерации, законами Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Конституцией Республики Марий Эл, законами и иными нормативными правовыми актами Республики Марий Эл, Уставом городского округа «Город Волжск», иными муниципальными правовыми актами.

В соответствии с пунктом 2.6 Положения Глава администрации формирует Администрацию, организует ее деятельность, руководит ею на основе единоначалия и несет персональную ответственность за выполнение полномочий, предусмотренных настоящим Положением и Уставом городского округа «Город Волжск».

В силу пункта 4.1 Положения к полномочиям администрации городского округа «Город Волжск» относятся в том числе:

- экономическое планирование и осуществление экономической политики;
- управление муниципальным казенным имуществом;
- утверждение подготовленной на основе генеральных планов городского округа документации по планировке территории, выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования городского округа, ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории городского округа, резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах городского округа для муниципальных нужд, осуществление земельного контроля за использованием земель городского округа.

В соответствии с пунктом 6 Устава городского округа «Город Волжск», утвержденного решением собрания муниципального образования городского округа «Город Волжск» (далее – Устав городского округа) от 30 июня 2005 г. № 89, к вопросам местного значения относятся, в том числе владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа, утверждение генерального плана городского округа, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генерального плана городского округа документации по планировке территории, выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами), разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования городского округа, ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории городского округа, резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах городского округа для муниципальных нужд, осуществление муниципального земельного контроля за использованием земель городского округа, осуществление в случаях,

предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, осмотров зданий, сооружений и выдача рекомендаций об устранении выявленных в ходе таких осмотров нарушений.

Ответчик: Волжский городской комитет по управлению имуществом действует на основании положения, утвержденного решением Волжского городского Собрания от 29 апреля 2003 года №192 (далее – Положение о КУМИ).

Согласно пункту 2.1 положения о КУМИ комитет создан для осуществления им от лица собственника городского округа «Город Волжск» функций по управлению (в том числе распоряжению) муниципальной собственностью города Волжска (в том числе земельными участками, находящимися в собственности или ведении городского округа «Город Волжск»).

Также Положением о КУМИ установлено, что Волжский городской комитет выступает арендодателем муниципальных земельных участков, осуществляет контроль за соблюдением условий заключенных договоров аренды, купли-продажи и других договоров.

Согласно пункту 18 части 1 статьи 56 Устава городского округа к муниципальному имуществу относятся земельные участки, отнесенные к муниципальной собственности городского округа в соответствии с федеральными законами.

В силу части 1 статьи 57 Устава городского округа органы местного самоуправления городского округа от имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Собрание депутатов принимает решение о приобретении недвижимого имущества в муниципальную собственность, определяет порядок управления и распоряжения объектами муниципальной собственности, порядок принятия решения о создании (учреждении), реорганизации и ликвидации муниципальных предприятий, а также порядок и условия приватизации муниципального имущества.

Ответчик: Индивидуальный предприниматель (далее – ИП) зарегистрирован за основным государственным регистрационным номером записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя, согласно свидетельству о внесении в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальных предпринимателях (далее – ЕГРИП).

Постановлением администрации городского округа «Город Волжск» от 16 мая 2007 года №479 утвержден временный порядок размещения (установки) временных построек на территории городского округа «Город Волжск» (далее – Временный порядок), который регулирует процедуру предоставления земельных участков для размещения временных построек.

Согласно пункту 2 Временного порядка под временной постройкой понимается объект, который в соответствии с действующим законодательством Российской

Федерации не является объектом недвижимого имущества и не относится к объектам капитального строительства. Временными постройками являются автомобильные стоянки, малые архитектурные формы, остановочные комплексы и павильоны, площадки и элементы благоустройства, средства наружной рекламы и информации, объекты торговли и сферы услуг (киоски, павильоны, палатки, ларьки, тонары и т.п), металлические гаражи.

При этом, павильон – это оснащенная торговым или иным оборудованием временная постройка, имеющая торговый зал и помещения для хранения товарного запаса, рассчитанная на одно или несколько рабочих мест.

Согласно пункту 3 Временного порядка земельные участки, предоставляемые гражданам и юридическим лицам для размещения (установки) временных построек, не могут использоваться для возведения зданий, строений, сооружений и иных объектов капитального строительства, прочно связанных с земельным участком и относящихся к недвижимому имуществу в соответствии с действующим законодательством.

Земельные участки для размещения (установки) временных построек предоставляются на территориях, предусмотренных для этих целей градостроительной документацией. Объекты торговли и сферы услуг, остановочные комплексы, средства наружной рекламы и информации, автомобильные стоянки могут размещаться на землях общего пользования.

Разделом II Временного порядка установлена процедура предоставления земельного участка для размещения временных построек, согласно которой заинтересованное в предоставлении земельного участка для размещения временной постройки лицо обращается с заявлением в Администрацию городского округа «Город Волжск».

При предоставлении земельных участков для размещения временных построек создается Комиссия по размещению (установке) временных построек на территории городского округа «Город Волжск», которая в двухнедельный срок рассматривает заявление и принимает решение о возможности либо отказе в предоставлении земельного участка под заявленные цели.

На основании рассмотренного заявления и решения Комиссии отдел архитектуры и градостроительства Администрации городского округа «Город Волжск» проводит работу по выбору земельных участков для размещения (установки) временных построек в соответствии с санитарными, экологическими, противопожарными и градостроительными требованиями.

По результатам выбора мест для размещения (установки) временных построек отдел архитектуры и градостроительства Администрации городского округа «Город Волжск» готовит предложение о возможности предоставления земельного участка для размещения (установки) временной постройки с приложением проекта границ земельного участка.

На основании предложения о возможности предоставления земельного участка для размещения (установки) временной постройки Волжский городской комитет по управлению имуществом готовит проект постановления Главы администрации городского округа «Город Волжск» о предоставлении земельного участка для

размещения (установки) временной постройки.

Срок размещения временной постройки устанавливается постановлением Главы администрации городского округа «Город Волжск» и не может превышать десять лет.

Постановление главы администрации городского округа «Город Волжск» о предоставлении земельного участка для размещения (установки) временной постройки является основанием для оформления договора аренды либо договора безвозмездного срочного пользования.

Постановлением администрации городского округа «Город Волжск» от 03 июня 2010 года №703 «Об определении мест для нестационарной торговли» в связи с необходимостью обеспечения устойчивого развития территорий городского округа «Город Волжск» земельный участок по ул. Федина, напротив магазина «Нива» площадью 1500 кв.м. определен в качестве места для размещения объектов нестационарной торговли на территории городского округа «Город Волжск».

02 сентября 2010 года индивидуальный предприниматель обратился в администрацию городского округа «Город Волжск» с заявлением о предоставлении земельного участка, расположенного по ул. Федина (р-н маг. «Нива»), площадью 2100 кв.м. под организацию нестационарной торговли.

23 сентября 2010 года индивидуальный предприниматель обратился в администрацию городского округа «Город Волжск» с заявлением о предоставлении земельного участка, расположенного по ул. Федина (р-н маг. «Нива»), площадью 1300 кв.м. под организацию нестационарной торговли.

Комиссия по размещению (установке) временных построек на территории городского округа «Город Волжск» протоколом от 24 сентября 2010 года на основании указанных заявлений приняла решение предоставить индивидуальному предпринимателю земельный участок по ул. Федина (в районе магазина «Нива») общей площадью 3400 кв.м. по организацию нестационарной торговли. 30 сентября 2010 года составлен акт выбора земельного участка, согласно которому комиссионно принято решение принять оптимальный вариант размещения торговой ярмарки на земельном участке площадью 3400 кв.м., расположенном по ул. Федина (р-н маг. «Нива») с предоставлением его в аренду ИП

27 декабря 2010 года (вх. 4987) индивидуальный предприниматель обратился в администрацию городского округа «Город Волжск» с заявлением о предоставлении земельного участка, расположенного по ул. Федина (р-н маг. «Нива»), площадью 3400 кв.м. для строительства торговой ярмарки на 11 месяцев.

Постановлением администрации городского округа «Город Волжск» №1837 от 29 декабря 2010 года решено предоставить индивидуальному предпринимателю земельный участок, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Волжск, ул. Федина ( в районе магазина «Нива»), общей площадью 3400,0 кв.м из категории земель населенных пунктов для организации нестационарной торговли (временного сооружения) на 11 месяцев.

На основании постановления администрации городского округа «Город Волжск» №1837 от 29 декабря 2010 года между Волжским городским комитетом по

управлению имуществом и индивидуальным предпринимателем 30 декабря 2010 года заключен договор аренды №1608/10 земельного участка, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Волжск, ул. Федина (в районе магазина «Нива»), общей площадью 3400,0 кв.м. из категории земель населенных пунктов для организации нестационарной торговли (временного сооружения) на срок с 29 декабря 2010 года по 29 ноября 2011 года. Размер арендной платы согласно пункту 2.3 договора составляет 5924 рубля 50 копеек в месяц. Земельный часок по акту приема-передачи передан 30 декабря 2010 года.

16 февраля 2011 года Решением Собрания депутатов городского округа «Город Волжск» №166 утверждена схема размещения нестационарных торговых объектов на территории городского округа «Город Волжск». Согласно пункту 58 указанной схемы по ул. Федина (напротив дома №8) предполагается размещение нестационарного торгового объекта, площадью 3400 кв.м. – торгово-ярмарочного комплекса.

На момент заключения договора аренды от 30 декабря 2010 года №1608/10, земельный участок не являлся объектом гражданских прав, поскольку не был сформирован, что подтверждается кадастровым паспортом земельного участка от 28 июня 2011 №1216/201/11-972, согласно которому земельный участок поставлен на учет 21 июня 2011 года ему присвоен кадастровый номер <...> :16:0501008:70, разрешенное использование – организация нестационарной торговли.

15 июля 2011 года Администрацией городского округа «Город Волжск» издано постановление №970 «О внесении изменений и дополнений в постановление администрации городского округа «Город Волжск» №1837 от 29 декабря 2010 года «О предоставлении земельного участка во временное пользование на условиях аренды индивидуальному предпринимателю», которым внесены изменения в указанное постановление в части указания кадастрового номера земельного участка и изменения (увеличения) срока аренды земельного участка на 10 лет.

Пунктом 3 постановления администрации городского округа «Город Волжск» №970 Волжскому городскому комитету по управлению имуществом поручено заключить дополнительное соглашение к договору №1608/10 от 30 декабря 2010 года.

18 июля 2011 года между Волжским городским комитетом по управлению имуществом и ИП заключено дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка №1608/10 от 30 декабря 2010 года «Об изменении срока аренды и присвоении кадастрового номера». Согласно пункту 1.2 дополнительного соглашения индивидуальному предпринимателю предоставляется земельный участок, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Волжск, ул. Федина (в районе магазина «Нива»), с кадастровым номером 12:16:0501008:70, общей площадью 3400,0 кв.м. из категории земель населенных пунктов для организации нестационарной торговли (временного сооружения) на срок с 29 декабря 2010 года по 29 декабря 2020 года. Размер арендной платы согласно пункту 2.1 дополнительного соглашения составляет 8310 рублей 30 копеек в месяц. Согласно пункту 7.2 настоящее дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл.

10 ноября 2011 года составлен акт рабочей комиссии о приемке временной постройки в эксплуатацию, которым временная постройка – торговый комплекс

«Ярмарка», расположенная по адресу: Республика Марий Эл, г. Волжск, ул. Федина (в районе магазина «Нива»), принята в эксплуатацию, присвоен почтовый адрес: Республика Марий Эл, г. Волжск, ул. Федина, дом 5.

11 июля 2012 года индивидуальный предприниматель обратился в администрацию городского округа «Город Волжск» с письмом об уточнении вида разрешенного использования земельного участка площадью 3400 кв.м. с кадастровым номером 12:16:0501008:70, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Волжск, ул. Федина, д. 5 (в районе Магазина «Нива») согласно правил землепользования и застройки.

24 июля 2012 года на основании заявления ИП и в соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа «Город Волжск», утвержденными решением Собрания депутатов городского округа «Город Волжск» от 19 апреля 2011 года №177, администрация городского округа «Город Волжск» вынесла постановление «Об уточнении вида разрешенного использования земельного участка» №1103, пунктом 1 которого решено уточнить вид разрешенного использования земельного участка площадью 3400 кв.м. с кадастровым номером 12:16:0501008:70, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Волжск, ул. Федина, д.5. – под «торговый комплекс», пунктом 2 Волжскому городскому комитету по управлению имуществом поручено внести изменения в государственный кадастровый учет. (07 марта 2010 года Постановлением администрации городского округа «Город Волжск» №394 указанное постановление отменено).

26 июля 2012 года ИП выдан градостроительный план RU 12316000-0010 земельного участка с кадастровым номером 12:16:0501008:70, утвержденный постановлением администрации городского округа «Город Волжск» от 26 июля 2012 года №1123. Согласно градостроительному плану земельный участок имеет вид разрешенного использования – строительство торгового комплекса.

Согласно техническому паспорту от 23 августа 2012 года, выданному ИП филиалом «ФГУП Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по Республике Марий Эл, по адресу: Республика Марий Эл, г. Волжск, ул. Федина, дом 5 расположен торговый комплекс, инвентарный номер <...> :405:002:000036450, тип объекта капитального строительства: нежилые комплексы объектов гражданского назначения, материал стен: метал. каркас с обшивкой, строительный объем 1586, количество этажей:1, группа капитальности: II, фундамент: бетонные ленточные, перекрытия: деревянные, стены, перегородки: металлический каркас с обшивкой металлической плиткой.

29 августа 2012 года ИП обратился в администрацию городского округа «Город Волжск» с заявлением (вх. В-1702) о присвоении адреса земельному участку с кадастровым номером 12:16:0501008:70.

В тот же день постановлением администрации городского округа «Город Волжск» указанному земельному участку присвоен адрес – Республика Марий Эл, г. Волжск, ул. Федина, 5.

11 октября 2012 года ИП обратился в администрацию городского округа «Город Волжск» с заявлением (вх. В-2095) о внесении изменений в постановление №1837 от 29 декабря 2010 года в части предоставления земельного участка по адресу Республика Марий Эл, г. Волжск, ул. Федина, 5 для торгового комплекса.

В связи поступившим заявлением постановлением администрации городского округа «Город Волжск» 29 октября 2012 года №1768 внесены изменения в постановление №1837 от 29 декабря 2010 года, согласно которым пункт 1 постановления изложен в следующей редакции: «местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Марий Эл, г. Волжск, ул. Федина, 5, в аренду сроком на 10 лет под «торговый комплекс». Пунктом 3 постановления Волжскому городскому комитету поручено заключить дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка №1608/10 от 30 декабря 2010 года.

30 октября 2012 года между Волжским городским комитетом по управлению имуществом и ИП заключено дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка №1608/10 от 30 декабря 2010 «Об изменении вида разрешенного использования», согласно которому стороны пришли к соглашению о том, что земельный участок с кадастровым номером 12:16:0501008:70 предоставляется предпринимателю для торгового комплекса.

20 ноября 2012 года Администрацией городского округа «Город Волжск» ИП выдано разрешение на строительство торгового комплекса №RU12316000-«127» на земельном участке, расположенном по адресу: 425000, Республика Марий Эл, г. Волжск, ул. Федина, в районе магазина «Нива» сроком действия до 20 ноября 2013 года.

25 июня 2013 года ИП обратился в Администрацию городского округа «Город Волжск» с заявлением (вх. 3361) о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию капитального сооружения, расположенного по адресу: г. Волжск, ул. Федина, д.5.

Письмом от 08 июля 2013 года исх. №2542 Администрация городского округа «Город Волжск» отказала ИП в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию в связи с тем, что разрешение на строительство отменено постановлением администрации от 12 марта 2013 года №432.

В силу статьи 11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, осуществляется органами местного самоуправления.

В соответствии со статьями 22, 28 ЗК РФ предоставление земельных участков в установленном порядке представляет собой процесс, включающий в себя принятие уполномоченным органом решения о предоставлении земельного участка с соблюдением требований земельного законодательства и заключение соответствующего договора (в данном случае договора аренды) с осуществлением государственной регистрации договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Из анализа норм статей 30, 30.1, 30.2, 34 ЗК РФ следует, что законодатель установил различный порядок предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в зависимости от целей их использования. В связи с этим процедура предоставления земельных участков в аренду для строительства, предусмотренная статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации, и процедура предоставления земельных участков в аренду для целей, не связанных со строительством, предусмотренная статьей 34



ЗК РФ, различны.

Как усматривается из материалов дела, изначально земельный участок предоставлялся для размещения нестационарной торговли, то есть для целей не связанных со строительством.

Статьей 34 ЗК РФ введен заявительный порядок инициирования гражданами процедуры предоставления земельных участков.

Согласно части 1 статьи 34 ЗК РФ (в редакции, действовавшей на момент принятия решения администрацией городского округа «Город Волжск» решения о предоставлении земельного участка ИП) 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:

принять акт, устанавливающий процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений. 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;

уполномочить на управление и распоряжение земельными участками и иной недвижимостью специальный орган;

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.

Граждане, заинтересованные в предоставлении или передаче земельных участков в собственность или в аренду из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, подают в письменной или электронной форме с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг, заявления в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса. Соответствующее заявление может быть подано через многофункциональный центр.

В заявлении должны быть определены цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю.

Орган местного самоуправления на основании указанного в пункте 2 настоящей статьи заявления либо обращения исполнительного органа государственной власти, предусмотренного статьей 29 настоящего Кодекса, с учетом зонирования территорий в месячный срок со дня поступления указанного заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного

участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Заявитель обеспечивает за свой счет выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости".

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 ЗК РФ, в двухнедельный срок со дня представления кадастрового паспорта испрашиваемого земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо о передаче в аренду земельного участка заявителю, указанному в пункте 4 настоящей статьи, и направляет ему копию такого решения с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка.

Договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается в недельный срок со дня принятия указанного в пункте 5 настоящей статьи решения.

Конституционный суд Российской Федерации в определении от 25 ноября 2010 N 1549-О-О отметил, что данные нормы, в частности абзацы второй и четвертый пункта 1 статьи 34 во взаимосвязи с абзацем первым пункта 1 статьи 34 ЗК РФ, 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.

Согласно позиции Президиума Высшего Арбитражного суда, изложенной в Постановлении от 14 сентября 2010 г. N 4224/10, информация о возможном предоставлении земельного участка направлена не только на защиту интересов населения, но и на выявление наличия потенциальных претендентов на данный земельный участок.

На этой стадии заинтересованными лицами могут быть поданы документы на получение того же участка, для чего должен быть определен разумный срок реагирования на соответствующую информацию.

Материалами дела подтверждается, что администрацией городского округа «Город Волжск» обязательная процедура опубликования информационного сообщения о предоставлении в аренду спорного земельного участка не была соблюдена, отсутствие публичного информирования о наличии возможности заключения договора аренды могла привести к нарушению прав потенциальных арендаторов этого участка.

Не предусмотрено публичное информирование о наличии земельных участков для предоставления в целях не связанных со строительством и Временным порядком, действовавшим на момент предоставления администрацией городского округа «Город Волжск» земельного участка, расположенного по ул. Федина в городе Волжске Республики Марий Эл ИП.

Стоит отметить, что, утверждая Временный порядок, администрация городского округа «Город Волжск» вышла за пределы своих полномочий, так как согласно пункту 5 статьи 26 Устава городского округа «Город Волжск», определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности городского округа относится к компетенции Собрания депутатов городского округа «Город Волжск», которое является представительным органом городского округа.

Таким образом, Временный порядок, принятый администрацией городского округа «Город Волжск», не соответствует действующему законодательству, принят неуполномоченным органом и предусматривает предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, без заблаговременной публикации в нарушение требований земельного законодательства и противоречие принципам эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков.

В рамках рассмотрения Комиссией Марийского УФАС России настоящего дела Ответчиком - администрацией городского округа «Город Волжск» указанный Временный порядок признан утратившим силу постановлением от 29 апреля 2013 года №759 на основании статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации.

Фактически, из обстоятельств дела следует, что постановление администрации городского округа «Город Волжск» №1837 от 29 декабря 2010 года «О предоставлении земельного участка во временное пользование на условиях аренды индивидуальному предпринимателю» вынесено через два дня после поступления от индивидуального предпринимателя заявления о предоставлении земельного участка, расположенного по ул. Федина (р-н маг. «Нива»), для размещения нестационарной торговли площадью 3400 кв.м. 27 декабря 2010 года (вх. 4987), в связи с тем, что заявления от 02 сентября 2010 года и от 23 сентября 2010 года были поданы в отношении иных различных земельных участков.

Согласно положениям статьи 3 ЗК РФ Земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Статьей 11 ЗК РФ установлено, что к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель. Также органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в

муниципальной собственности.

В соответствии со статьей 19 Земельного кодекса Российской Федерации в муниципальной собственности находятся земельные участки:

которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации;

право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством;

которые безвозмездно переданы в муниципальную собственность из федеральной собственности.

В силу пункта 3 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (далее - Закон об общих принципах организации местного самоуправления) к вопросам местного значения городского округа относятся владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа.

По вопросам местного значения населением муниципальных образований непосредственно и (или) органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления принимаются муниципальные правовые акты (часть 1 статьи 7 Закона об общих принципах организации местного самоуправления)

Согласно части 4 статьи 7 Закона об общих принципах организации местного самоуправления муниципальные правовые акты не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, настоящему Федеральному закону, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, а также конституциям (уставам), законам, иным нормативным правовым актам субъектов Российской Федерации.

Таким образом, муниципальные акты, касающиеся распоряжения муниципальным имуществом должны соответствовать нормам, установленным Земельным кодексом.

Вопреки изложенному, администрацией городского округа «Город Волжск» совершены действия по передаче земельного участка в аренду хозяйствующему субъекту, которые не предусмотрены в рамках установленной Земельным кодексом Российской Федерации процедуры предоставления земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством (статья 34). Такие действия привели к невозможности иными лицами, в том числе хозяйствующими субъектами воздействовать на условия обращения и предоставления земельных участков на территории городского округа «Город Волжск». Предоставление земельного участка органом местного самоуправления конкретному хозяйствующему субъекту исключает конкурентную борьбу заинтересованных лиц за право заключения договора аренды земельного

участка.

Согласно статье 11.1 ЗК РФ, земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

В соответствии с частью 2 статьи 22 ЗК РФ земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 настоящего Кодекса, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.

В силу положений статьи 606 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Часть 2 статьи 607 ГК РФ устанавливает, что объектами аренды могут быть земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Как следует из положений Земельного кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», земельный участок считается сформированным, если в отношении него проведен государственный кадастровый учет.

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным (часть 3 статьи 607 ГК РФ).

Кроме того, из положений статьи 34 ЗК РФ, следует, что заключение договора аренды земельного участка для целей не связанных со строительством возможно только после проведения в отношении него кадастрового учета.

Из системного анализа приведенных норм следует, что договор аренды земельного участка должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать земельный участок как предмет договора.

Согласно постановлению администрации городского округа «Город Волжск» №1837 от 29 декабря 2010 года «О предоставлении земельного участка во временное пользование на условиях аренды индивидуальному предпринимателю» органом местного самоуправления принято решение о предоставлении в аренду земельного участка площадью 3400 кв.м., расположенного по адресу Республика Марий Эл, г. Волжск, ул. Федина (в районе магазина «Нива»).

По договору аренды земельного участка №1608/10 от 30 декабря 2010 года Волжским городским комитетом по управлению имуществом передан в аренду земельный участок площадью 3400 кв.м., расположенный по адресу Республика Марий Эл, г. Волжск, ул. Федина (в районе магазина «Нива»), договор не содержит приложений, таким образом, определить границы и местоположение земельного

участка передаваемого в аренду земельного участка не представляется возможным.

В силу того, что орган местного самоуправления при распоряжении муниципальной собственностью должен руководствоваться Земельным кодексом Российской Федерации, положения о том, что земельный участок должен быть поставлен на кадастровый учет, обязательны при принятии решения предоставления такого земельного участка и заключении в отношении его договора аренды.

Таким образом, действия Администрации городского округа «Город Волжск» не соответствуют статьям 22, 34 Земельного кодекса Российской Федерации, действия Волжского городского комитета также не соответствуют статьям 11, 22, 34 ЗК РФ, статье 607 ГК РФ.

Таким образом, действия администрации городского округа «Город Волжск» при принятии решения о предоставлении земельного участка, расположенного по ул. Федина (р-н маг. «Нива»), для размещения нестационарной торговли площадью 3400 кв.м. не соответствуют статье 34 ЗК РФ, направлены на предоставление такого участка конкретному хозяйствующему субъекту и нарушают права неопределенного круга лиц на информирование о наличии земельных участков для предоставления в аренду, и лишают возможности претендовать на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности.

Согласно пункту 2 статьи 7 ЗК РФ правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Пункт 3 статьи 85 ЗК РФ допускает использование земельных участков их собственниками, землепользователями, землевладельцами и арендаторами в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Градостроительные регламенты устанавливаются в правилах землепользования и застройки и содержат перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствующей территориальной зоны; изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов (статьи 1, 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ)).

Статья 16 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" предусматривает осуществление кадастрового учета в связи с изменением вида разрешенного использования земельного участка на основании заявления правообладателя и необходимых для кадастрового учета документов.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.05.2012 N 13016/11 и N 12919/11, указанные законоположения позволяют изменить фактическое использование

земельного участка в установленных законодательством разрешенных пределах, которое должно быть впоследствии отражено в кадастре недвижимости. Изменение вида разрешенного использования любого земельного участка осуществляется с использованием процедуры кадастрового учета изменений этого объекта недвижимости при условии уже состоявшегося изменения вида его фактического использования с соблюдением установленных требований.

В соответствии с правовой позицией, отраженной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.10.2010 N 5743/10, вид разрешенного использования земельного участка отображается в сведениях государственного земельного кадастра, а не устанавливается этим документом.

Как усматривается из материалов дела, администрацией городского округа «Город Волжск» на основании заявления ИП и в соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа «Город Волжск», утвержденными решением Собрания депутатов городского округа «Город Волжск» от 19 апреля 2011 года №177, 24 июля 2012 года принято постановление «Об уточнении вида разрешенного использования земельного участка» №1103, пунктом 1 которого решено уточнить вид разрешенного использования земельного участка площадью 3400 кв.м. с кадастровым номером 12:16:0501008:70 под торговый комплекс.

В соответствии с пунктом 20 статьи 14 и пунктом 26 статьи 16 Закона об общих принципах организации местного самоуправления, к вопросам местного значения поселения и городского округа относятся утверждение генеральных планов, правил землепользования и застройки, утверждение документации по планировке территории, осуществление земельного контроля за использованием земель муниципального образования.

Согласно правилам землепользования и застройки городского округа «Город Волжск», утвержденным решением Собрания депутатов городского округа «Город Волжск» от 19 апреля 2011 года №177, а именно генеральному плану городского округа «Город Волжск» земельный участок с кадастровым номером 12:16:0501008:70 находится в зоне общественно-жилого назначения. Такая зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций местного и районного значения.

В силу части 5 статьи 35 ГрК РФ общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

При этом, часть 6 указанной статьи включает в перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, и жилые дома.

В силу части 3 статьи 37 ГрК РФ изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на

другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Согласно части 1 статьи 44 ГрК РФ подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа (часть 2 статьи 44 ГрК РФ).

В соответствии с частью 3 статьи 44 ГрК РФ в составе градостроительного плана земельного участка указываются:

- 1) границы земельного участка;
- 2) границы зон действия публичных сервитутов;
- 3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;
- 5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);
- 6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
- 7) информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);
- 8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков (часть 4 статьи 44 ГрК РФ).

Имеющийся в материалах дела градостроительный план земельного участка,



расположенного по адресу: ул. Федина 5, г. Волжск, Республика Марий Эл, утвержденный администрацией городского округа «Город Волжск», содержит все вышеуказанные сведения о земельном участке. Так, указаны границы земельного участка на чертеже, его размеры длина 85 м., ширина 40 м., площадь земельного участка 0,34 га, вид разрешенного использования – строительство торгового комплекса. На земельном участке возможно строительство одноэтажного здания с максимальным процентом застройки на земельном участке 50%, назначение объекта капитального строительства – торговый комплекс, участок не подлежит разделу.

Таким образом, фактически Администрацией городского округа «Город Волжск» совершены действия, направленные на предоставление земельного участка для строительства торгового комплекса ИП путем внесения изменений в ранее вынесенное постановление о предоставлении земельного участка для размещения нестационарной торговли.

Однако земельным законодательством Российской Федерации предусмотрена самостоятельная процедура предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности для строительства, урегулированная статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

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.

В случае же, 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 настоящим Кодексом.

Пунктами 3 и 4 пункта 4 статьи 30 ЗК РФ предусмотрено 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;

Подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Поскольку на момент внесения изменений в части вида разрешенного использования земельного участка, земельный участок с кадастровым номером

12:16:0501008:70, расположенный по адресу: г. Волжск, ул. Федина, д.5. был сформирован и являлся объектом гражданских прав, по смыслу статьи 30 ЗК РФ, его предоставление возможно было только путем проведения торгов, либо без проведения торгов при наличии заблаговременной публикации о наличии такого земельного участка для предоставления в аренду.

Таким образом, антимонопольный орган приходит к выводу, что администрацией городского округа «Город Волжск» конкретному хозяйствующему субъекту фактически предоставлен земельный участок для строительства торгового комплекса без соблюдения требований, предусмотренных статьей 30 ЗК РФ и подлежащих применению при распоряжении земельным участком, находящимся в муниципальной собственности.

Указанный вывод подтверждается также выдачей Администрацией городского округа «Город Волжск» разрешения на строительство торгового комплекса №RU12316000-«127» на земельном участке, расположенном по адресу: 425000, Республика Марий Эл, г. Волжск, ул. Федина, в районе магазина «Нива» сроком действия до 20 ноября 2013 года. Из этого следует, что администрация городского округа «Город Волжск» располагала сведениями о возведении объекта капитального строительства на предоставленном земельном участке.

В силу статьи 51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

В рамках рассмотрения дела, ответчик – администрация городского округа «Город Волжск» ссылалась на отмену разрешения на строительство постановлением от 12 марта 2013 года №432.

Однако, Комиссия Марийского УФАС России, оценив обстоятельства и материалы дела, а также доводы ответчика, приходит к выводу о наличии факта совершения администрацией действий, направленных на предоставление индивидуальному предпринимателю земельного участка для строительства, выдачу необходимых разрешительных документов для осуществления строительства в нарушение требований действующего законодательства.

Кроме того необходимо отметить, что для получения разрешения на строительство ИП представил ранее указанный по тексту технический паспорт объекта капитального строительства от 23 августа 2012 года, из которого следует, что на земельном участке по ул. Федина, в г. Волжске Республики Марий Эл уже возведен объект капитального строительства.

Таким образом, выдавая 20 ноября 2012 года ИП разрешение на строительство на указанном земельном участке, администрация городского округа «Город Волжск» знала о наличии на земельном участке объекта капитального строительства, следовательно, ее действия были направлены на придание законности факту возведения на земельном участке торгового комплекса.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции установлен запрет на действия органов местного самоуправления, которые приводят или могут привести к

недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Оценив изложенные обстоятельства, антимонопольный орган приходит к выводу о наличии в действиях администрации нарушения положений статей 1, 2, 6, 11, 30, 34 Земельного кодекса Российской Федерации, выразившегося в представлении земельного участка для строительства торгового комплекса с кадастровым номером 12:16:0501008:70 ИП в отсутствие заблаговременной публикации о предоставлении такого земельного участка и без проведения в отношении него торгов.

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 - соперничества хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке (пункт 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

Информация о возможном предоставлении земельного участка направлена не только на защиту интересов населения, но и на выявление наличия потенциальных претендентов на данный земельный участок. Распоряжение органом местного самоуправления муниципальным имуществом в нарушение принципов открытости и прозрачности распоряжения земельными участками нарушает права и законные интересы иных лиц, в том числе хозяйствующих субъектов, лишает права на доступ к информации о возможности получения земельных участков в аренду, ограничивает количество лиц желающих получить спорный земельный участок и право таких лиц осуществления деятельности на рынке розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами на территории городского округа «Город Волжск».

Проведение торгов, в свою очередь, подразумевает состязательность хозяйствующих субъектов. Непроведение торгов, за исключением случаев, допускаемых законом, влияет 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.

Следует отметить, что Марийским УФАС России рассмотрено дело о нарушении антимонопольного законодательства №03-28/20, по которому 21 февраля 2013 года принято решение о признании в действиях администрации городского округа «Город Волжск» нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в необоснованном препятствовании осуществлению предпринимательской деятельности ООО «Миллениум» и установлении запрета иным лицам заниматься торговой деятельностью на земельном участке, расположенном по адресу: ул. Дружбы, д. 10 А, г. Волжск, Республика Марий Эл, что может привести к ограничению конкуренции. В рамках рассмотрения указанного дела антимонопольным органом установлено, что на совещании первого заместителя главы администрации городского округа «Город Волжск», проведенного 17 апреля 2012 года, им были высказаны реплики, согласно которым

первый заместитель указывал, что торговля на земельном участке, расположенном по адресу: ул. Дружбы, д. 10, г. Волжск, Республики Марий Эл, принадлежащем другому хозяйствующему субъекту ООО «Миллениум», запрещена в связи с его несоответствием санитарным нормам, при этом, в пример приводился рынок на земельном участке, расположенном по ул. Федина, г. Волжска (рядом с магазином «Нива»), из существа сказанного следует, что рынок по улице Федина более удобный, оснащен водопроводом, туалетами, соответствует всем санитарным нормам, является альтернативой рынку по ул. Дружбы, д. 10, в связи с чем, необходимо прекратить осуществление торговли по улице Дружбы, д. 10.

В рамках рассмотрения дела установлено, что администрацией городского округа «Город Волжск» не представлено доказательств несоответствия земельного участка ООО «Миллениум» установленным требованиям, в связи с чем, из данного обстоятельства сделан вывод, что со стороны должностного лица администрации городского округа «Город Волжск» идет лоббирование интересов лиц, осуществляющих деятельность по организации рынка на земельном участке, расположенном по ул. Федина, г. Волжска, рядом с магазином «Нива»). Применимо к обстоятельствам настоящего дела, должностное лицо администрации городского округа «Город Волжск» действовало в интересах ИП .

Вышеуказанное является доказательством того, что действия администрации городского округа «Город Волжск» дифференцированы в зависимости от лица, в отношении которого они совершены. Так, не имея на то законных оснований, ответчик препятствовал ООО «Миллениум» в осуществлении деятельности по организации нестационарной торговли, между тем ИП ., администрацией предоставлен земельный участок для того же вида деятельности в нарушение требований законодательства, без проведения публичных процедур, информирования о наличии такого участка, впоследствии в нарушение норм законодательства Российской Федерации, земельный участок предоставлен фактически для строительства, выдано разрешение на строительство, то есть, созданы преимущественные условия для осуществления предпринимательской деятельности.

Таким образом, в действиях администрации городского округа «Город Волжск» имеется нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившееся в предоставлении ИП земельного участка в отсутствие заблаговременной публикации и без проведения торгов, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке розничной торговли продовольственных и непродовольственных товаров городского округа «Город Волжск».

Действия Волжского городского комитета по управлению имуществом и индивидуального предпринимателя, выразившиеся в заключении соглашения в форме договора аренды земельного участка, направлены на передачу конкретному хозяйствующему субъекту без соблюдения публичных процедур, что также влечет недопущение, ограничение либо устранение конкуренции, так как ограничивает количество лиц желающих получить спорный земельный участок и право осуществления деятельности на рынке розничной торговли продовольственных и непродовольственных товаров городского округа «Город Волжск».

Заключенные в нарушение действующего законодательства между Волжским

городским комитетом по управлению имуществом и индивидуальным предпринимателем договор аренды земельного участка от 30 декабря 2010 года №1608/10, а также дополнительные соглашения к договору аренды земельного участка №1608/10 от 30 декабря 2010 года от 18 июля 2011 года «Об изменении срока аренды и присвоении кадастрового номера» и от 30 октября 2012 года «Об изменении вида разрешенного использования» в совокупности представляют собой соглашение между органом местного самоуправления и хозяйствующим субъектом, результатом которого стало предоставление земельного участка, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Волжск, ул. Федина (в районе магазина «Нива»), общей площадью 3400,0 для строительства торгового комплекса без соблюдения требований земельного законодательства, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке розничной реализации продовольственных и непродовольственных товаров городского округа «Город Волжск».

Намерение сторон о заключении соглашения в отношении земельного участка и осуществления на нем строительства подтверждается также пунктом 4.1 договора от 30 декабря 2010 года №1608/10, согласно которому арендатор имеет право осуществлять застройку земельного участка, возводить на земельном участке здания, сооружения и иные объекты недвижимости в соответствии с его целевым назначением по проекту, согласованному в установленном порядке и с письменного согласия Арендодателя.

В соответствии со статьей 16 Закона о защите конкуренции запрещаются соглашения между органами местного самоуправления и хозяйствующими субъектами, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

На основании изложенного Комиссия Марийского УФАС России приходит к выводу о наличии в действиях Волжского городского комитета по управлению имуществом и ИП нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции.

При этом такой вывод следует не только из наличия договора аренды земельного участка, заключенного без проведения публичных процедур, но и из поведения участников соглашения.

Так, Волжский городской комитет по управлению имуществом, согласно учредительным документам должен руководствоваться действующим законодательством при исполнении своих функций, между тем, вопреки этому, комитетом подписаны дополнительные соглашения, согласно которым изначально предоставленный для размещения нестационарной торговли земельный участок, фактически передан для строительства конкретному хозяйствующему субъекту. С учетом функций и полномочий, возложенных на Волжский городской комитет по управлению имуществом, ответчик должен был знать и соблюдать требования к процедуре предоставления земельных участков для строительства, установленные земельным законодательством Российской Федерации.

При этом, ИП, обращаясь в администрацию городского округа «Город Волжск» с заявлениями об уточнении вида разрешенного использования земельного участка, внесении изменений в постановление о предоставлении земельного участка, имел намерение получить такой участок для строительства, а также узаконить факт

возведения объекта капитального строительства, осуществленного без разрешительных документов.

Согласно части 1 статьи 36 ЗК РФ граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом.

Таким образом, наличие объекта капитального строительства на земельном участке является основанием для получения права на него.

Следовательно, ИП в рамках соглашения с Волжским городским комитетом по управлению имуществом действовал в собственных интересах, преследуя цель получения земельного участка и возведения на нем объекта капитального строительства без соблюдения публичных процедур.

Комиссия Марийского УФАС России находит доказанным наличие антиконкурентного соглашения между Волжским городским комитетом по управлению имуществом и ИП

Антимонопольный орган считает необходимым выдать предписание ответчикам по делу об устранении нарушения антимонопольного законодательства.

Руководствуясь частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Административным регламентом Федеральной антимонопольной службы, утвержденного Приказом ФАС России от 25 мая 2012 № 339 "Об утверждении административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства Российской Федерации", Комиссия

#### РЕШИЛА:

1. Признать в действиях ответчика - администрации городского округа «Город Волжск» нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившееся в предоставлении земельного участка для строительства торгового комплекса с кадастровым номером 12:16:0501008:70 ИП в нарушение требований земельного законодательства Российской Федерации, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2. Признать в действиях ответчика – Волжского городского комитета по управлению имуществом нарушение статьи 16 Закона о защите конкуренции, выразившееся в заключении соглашения с хозяйствующим субъектом, результатом которого стала передача в аренду земельного участка для строительства торгового комплекса в нарушение требований земельного законодательства Российской Федерации, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

3. Признать в действиях ответчика – индивидуального предпринимателя нарушение статьи 16 Закона о защите конкуренции, выразившееся в заключении соглашения с органом местного самоуправления, результатом которого стала передача в аренду земельного участка для строительства торгового комплекса в нарушение требований земельного законодательства Российской Федерации, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

4. Выдать ответчикам предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства.

5. Передать материалы дела соответствующему должностному лицу для возбуждения административного производства в отношении лиц, виновных в нарушении антимонопольного законодательства.

*Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.*

*Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.*