

**Заявитель:**

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

**Ответчик:**

Администрация Тамбовского района  
Тамбовской области  
392000, г. Тамбов, ул. Гагарина, 141 «в»

**Заинтересованные лица:**

<...>

<...>

<...>

<...>

<...>

**РЕШЕНИЕ**

**по делу № А2-45/13 о нарушении антимонопольного законодательства**

г. Тамбов

Резолютивная часть решения оглашена «18» февраля 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено «4» марта 2014 г.

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

председатель: Гречишников Е.А. - руководитель управления;

члены:

Колодина Н.Н. - заместитель руководителя управления - начальник отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

Мазаева С.В. - заместитель руководителя управления - начальник отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов;

Иванов В.В. - заместитель начальника отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

Четверткова Т.В. - ведущий специалист - эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти,

рассмотрев дело от 17.12.2013 № А2-45/13 по признакам нарушения администрацией Тамбовского района Тамбовской области части 1 статьи 15 и пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

### **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тамбовской области (далее - Тамбовское УФАС России) поступили заявления ООО «Альфасервисстрой» (исх. от 17.09.2013, вх. от 17.09.2013 №№ 9263, 9261, 9262) о нарушении администрацией Тамбовского района Тамбовской области требований антимонопольного законодательства в части необоснованного отказа в предоставлении в аренду сроком на три года следующих земельных участков:

- земельный участок площадью 205 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: Тамбовская область, Тамбовский район, п. Строитель, мкр. Центральный, под строительство магазина;

- земельный участок площадью 96 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: Тамбовская область, Тамбовский район, с. Татаново, ул. Ленина, в 16 м на северо-запад от дома № 193, под строительство аптечного ларька;

- земельный участок площадью 632 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: Тамбовская

область, Тамбовский район, с. Покрово-Пригородное, в районе дома № 6 в мкр. «Заречный-3», под строительство газопровода;

- земельный участок площадью 79 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: Тамбовская область, Тамбовский район, пос. Строитель, в районе ул. Придорожной 10, под строительство торгового павильона с остановкой.

По данным обращения Тамбовское УФАС России возбудило дело в отношении администрации Тамбовского района Тамбовской области по признакам нарушения части 1 статьи 15 и пункта 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Дело рассматривалось 18 февраля 2014 года после перерыва.

На рассмотрении дела 18 февраля 2014 года присутствовали:

представитель администрации Тамбовского района Тамбовской области - Щербакова Е.Г., действующая на основании доверенности;

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

представитель <...> - <...>, действующий на основании доверенности;

<...>.

Заинтересованные лица - <...>, <...> и <...> на рассмотрение дела не явились, уведомлены надлежащим образом и своевременно.

Заявитель на рассмотрении дела подтвердил заявленные доводы. Считает, что администрация Тамбовского района необоснованно отказала в предоставлении вышеуказанных земельных участков, поскольку по смыслу положений пункта 3 статьи 31 Земельного кодекса РФ в случае предварительного согласования места размещения объекта заинтересованные лица не лишены возможности подать заявления о предоставлении им того же земельного участка, даже зная о наличии иных претендентов. В данной ситуации 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 ими предпринимательской деятельности. Законные интересы Общества нарушены, Общество не смогло реализовать свое право на получение в аренду земельных участков для строительства.

Представитель заявителя на рассмотрении дела сообщил, что Общество по-прежнему заинтересовано в получении данных земельных участков.

Администрация Тамбовского района при рассмотрении заявлений ООО «Альфасервисстрой» и настоящего дела представляла письменные пояснения и запрашиваемые сведения, материалы, которые приобщены к делу. Представитель администрации на рассмотрении дела сообщил, что администрация Тамбовского района не признает нарушение антимонопольного законодательства, считает, что администрация действовала в соответствии с требованиями статей 30-31 Земельного кодекса РФ. Кроме того, администрация указывает, что земельные споры должны рассматриваться в судебном порядке между заявителем и

администрацией, антимонопольные органы не уполномочены рассматривать указанные правоотношения.

Администрация Тамбовского района также указала, что земельный участок площадью 632 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: с. Покрово-Пригородное, мкр. «Заречный» в районе д. 6 Медведевой необходим для газификации жилого дома, являющегося ее собственностью, который расположен по данному адресу. До настоящего времени Медведева не обращалась с заявлением о предоставлении в аренду данного земельного участка и выдаче разрешения на строительство.

Представитель <...> на рассмотрении дела указал, что на предоставленном в аренду земельном участке площадью 205 м<sup>2</sup>, расположенном по адресу: Тамбовская область, Тамбовский район, п. Строитель, мкр. Центральный ведется строительство магазина, которое находится в стадии завершения. Арендная плата вносится ежемесячно.

<...> на рассмотрении дела сообщил, что на данный момент закуплены стройматериалы для строительства аптечного ларька на предоставленном в аренду земельном участке 96 м<sup>2</sup>, расположенном по адресу: Тамбовская область, Тамбовский район, с. Татаново, ул. Ленина, в 16 м на северо-запад от дома № 193. Арендная плата вносится ежемесячно.

**Комиссия Тамбовского УФАС России, проанализировав материалы дела, выслушав стороны и установив фактические обстоятельства, пришла к следующим выводам по результатам рассмотрения настоящего дела.**

1. 20 марта 2013 года в администрацию Тамбовского района поступило заявление от <...> с просьбой подготовить акт выбора земельного участка площадью 632 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: Тамбовская область, Тамбовский район, с. Покрово-Пригородное, в районе дома № 6 в мкр. «Заречный-3», под строительство газопровода, для дальнейшего предоставления в аренду (исх. от 18.03.2013).

5 апреля 2013 года администрацией Тамбовского района подписан указанный акт выбора данного земельного участка под строительство газопровода для газификации её жилого дома.

22 апреля 2013 года <...> обратилась в администрацию Тамбовского района с заявлением о согласовании акта выбора данного земельного участка под строительство газопровода (исх. от 19.04.2013, вх. от 22.04.2013 № 2317).

15 мая 2013 года администрация Тамбовского района в соответствии с частью 3 статьи 31 Земельного кодекса РФ обеспечила публикацию в газете «Притамбовье» № 25 информационного сообщения о предстоящем предоставлении данного земельного участка под строительство газопровода.

16 мая 2013 года администрация Тамбовского района приняла постановление № 1772 «О предварительном согласовании места размещения объекта на земельном участке, используемого под строительство газопровода», в соответствии с

которым утвердила акт выбора земельного участка от 05.04.2013 под строительство газопровода.

После публикации ООО «Альфасервисстрой» обратилось 28 мая 2013 года в администрацию Тамбовского района с заявлением о предоставлении Обществу в аренду вышеуказанного земельного участка также сроком на три года и также под строительство именно газопровода (исх. от 27.05.2013 № 02). При этом документов, подтверждающих правовые основания строительства газопровода на рассматриваемом земельном участке, Общество к заявлению не приложило.

4 июня 2013 года администрация Тамбовского района письмом исх. № 6/5442 разъяснила ООО «Альфасервисстрой», что публикация в газете «Притамбовье» от 15.05.2013 носит информационный характер согласно ч. 3 статьи 31 Земельного кодекса РФ, испрашиваемый земельный участок сформирован с предварительным согласованием места размещения объекта, что не предусматривает проведение торгов.

По общему правилу, обоснование отказа ООО «Альфасервисстрой» в принятии и рассмотрении его заявления как претендента на предоставление земельного участка является неправомерным. Предварительное согласование места размещения объекта на испрашиваемом земельном участке по обращению отдельного лица не исключает возможности выявления иных претендентов на этот же земельный участок и подачи ими соответствующих обращений в случаях, когда это возможно. При наличии двух и более претендентов на один земельный участок право на заключение договора аренды земельного участка должно определяться по результатам торгов.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ в статье 1 устанавливает, что указанный Кодекс и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства основываются на принципах, поименованных в указанной статье, среди которых - сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком (пункт 11 части 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации).

Администрация Тамбовского района является органом местного самоуправления, который в силу Земельного кодекса РФ и Закона о защите конкуренции при предоставлении земельных участков обязан соблюдать условия конкуренции, обеспечивая равнодоступность для всех законных претендентов, а также справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу.

Вместе с тем, Комиссия Тамбовского УФАС России считает, что по своей сути отказ ООО «Альфасервисстрой» в предоставлении заявленного земельного участка является законным, так как заявитель ничем не подтвердил свое право на строительство газопровода на рассматриваемом участке.

ООО «Альфасервисстрой» ни в администрацию Тамбовского района, ни на рассмотрение настоящего дела не представило основания газификации жилого дома, расположенного по адресу: Тамбовский район, с. Покрово-Пригородное, в

районе дома № 6 в мкр. «Заречный-3», а также право распоряжения (владения, пользования) данным жилым домом и проект на строительства газопровода для целей газификации этого дома.

Комиссия Тамбовского УФАС России не усматривает нарушение условий конкуренции в данном случае в силу следующего.

Строительство газопровода на земельном участке площадью 632 м<sup>2</sup>, расположенном по адресу: Тамбовская область, Тамбовский район, с. Покрово-Пригородное, в районе дома № 6 в мкр. «Заречный-3» обусловлено газификацией этого частного дома, собственником которого является <...>, но не ООО «Альфасервисстрой». <...> как собственник дом изготовила проектную документацию, которую представляла в администрацию Тамбовского района.

Указанное подтверждается представленной администрацией Тамбовского района проектом газификации, согласованным с ОАО «Тамбовоблгаз» на соответствие техническим условиям 27.12.2010 и 15.03.2013 и включающим, в том числе, план дома и аксонометрическую схему газопровода с требуемыми параметрами труб и устройств (оборудования).

Таким образом, иные лица не могли претендовать на данный земельный участок для строительства того же газопровода из-за отсутствия правовых оснований. Кроме того, планируемое назначение данного земельного участка – строительство газопровода для газификации частного жилого дома, то есть для личных нужд, а не для извлечения прибыли, поэтому рассматриваемые правоотношения не связаны с защитой конкуренции и не регулируются антимонопольным законодательством.

**2.** Администрация Тамбовского района в нижеизложенных случаях нарушила условия конкуренции, поскольку не обеспечила равнодоступность всех законных претендентов к аренде земельных участков, распоряжение которыми она осуществляет, а также справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ в статье 1 устанавливает, что указанный Кодекс и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства основываются на принципах, поименованных в указанной статье, среди которых:

сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком (пункт 11 части 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации).

**2.1.** 14 июня 2012 года администрация Тамбовского район подписала акт выбора земельного участка площадью 50 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: Тамбовская область, Тамбовский район, п. Строитель, в районе ул. Придорожной 10, под строительство торгового павильона с остановкой, заинтересованное лицо в предоставлении участка – <...>.

7 сентября 2012 года администрация Тамбовского района приняла постановление № 3709 «О предварительном согласовании места расположения земельного участка, используемого под строительство торгового павильона с остановкой (объекта некапитального строительства)», в соответствии с которым утвердила акт выбора данного земельного участка от 14.06.2013 под строительство торгового павильона с остановкой.

19 сентября 2012 года администрация Тамбовского района в соответствии с частью 3 статьи 31 Земельного кодекса РФ обеспечила публикацию информационного сообщения о предстоящем предоставлении данного земельного участка, под строительство торгового павильона с остановкой (объекта некапитального строительства) в газете «Притамбовье» № 70.

8 ноября 2012 года администрация Тамбовского района приняла постановление № 4761 «Об образовании земельного участка <...>, используемого под строительство торгового павильона с остановкой (Объект капитального строительства), в соответствии с которым решено образовать земельный участок, площадью 79 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером 68:20:2701001, расположенный по адресу: Тамбовская область, Тамбовский район, п. Строитель, в районе ул. Придорожной 10, под строительство торгового павильона с остановкой (объект некапитального строительства).

Затем, 18 февраля 2013 года администрация Тамбовского района принимает постановление № 504 «О внесении изменений в постановление администрации Тамбовского района Тамбовской области от 07.09.2012 № 3709 «О предварительном согласовании места расположения земельного участка, используемого под строительство торгового павильона с остановкой (объект некапитального строительства)», которым постановляет внести изменения в постановление от 07.09.2012 № 3701 и по тексту постановления в части указания назначения земельного участка вместо: «под строительство торгового павильона с остановкой (объект некапитального строительства)», читать верно: «под строительство торгового павильона с остановкой».

25 марта 2013 года в администрацию Тамбовского района поступило заявление от <...> с просьбой изменить цель использования земельного участка площадью 79 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: Тамбовская область, Тамбовский район, п. Строитель, в районе ул. Придорожной, 10, а именно исключить «объект некапитального строительства» (исх. от 22.03.2013, вх. от 25.03.2013 № 1679).

22 мая 2013 года администрация Тамбовского района в газете «Притамбовье» опубликовала объявление, указав об изменении прежнего информационного сообщения в газете «Притамбовье» от 19.09.2012 № 70 «О предстоящем предоставлении земельного участка площадью 50 м<sup>2</sup> для строительства торгового павильона с остановкой в п. Строитель по ул. Придорожной, 10» и что его следует читать в другой редакции, а именно: «Администрация Тамбовского района Тамбовской области в соответствии с ч. 3 ст. 30 и ч. 3 ст. 31 Земельного кодекса РФ сообщает о предстоящем предоставлении земельного участка площадью 79 м<sup>2</sup> для строительства торгового павильона с остановкой, расположенного: Тамбовская область, Тамбовский район, п. Строитель, в районе ул. Придорожной, 10».

После публикации, 31 мая 2013 года, в администрацию Тамбовского района обратилось ООО «Альфасервисстрой» с заявлением о предоставлении в аренду данного земельного участка также сроком на три года и также для строительства торгового павильона с остановкой (исх. от 31.05.2013 № 06).

5 июня 2013 года администрация Тамбовского района приняла постановление № 1998 «Об уточнении разрешенного использования /назначения/ земельного участка», которым решила считать земельный участок площадью 79 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 68:20:2701001: 10225, расположенный: Тамбовская область, Тамбовский район, п. Строитель, в районе ул. Придорожной, 10, используемый под строительство торгового павильона с остановкой.

4 июля 2013 администрация Тамбовского района Тамбовского района письмом исх. № 6/6655 разъяснила ООО «Альфасервисстрой», что публикация в газете «Притамбовье» от 22.05.2013 носит информационный характер согласно ч. 3 статьи 31 Земельного кодекса РФ, испрашиваемый земельный участок сформирован с предварительным согласованием места размещения объекта, что не предусматривает проведение торгов.

2 августа 2013 года администрация Тамбовского района приняла постановление № 2819 «О предоставлении в аренду <...> земельного участка, используемого под строительство торгового павильона с остановкой», на основании которого заключила договор аренды от 02.08.2013 № 271 с <...>. Срок аренды земельного участка: со 2 августа 2013 года по 1 августа 2016 года.

**2.2.** 5 июля 2013 года в администрацию Тамбовского района поступило заявление (исх. от 04.07.2013, вх. от 05.07.2013) от <...> и <...> с просьбой выдать акт выбора земельного участка, предназначенного для строительства магазина на земельном участке площадью 205 м<sup>2</sup>, расположенном по адресу: Тамбовская область, Тамбовский район, пос. Строитель, мкр. Центральный, с целью последующей аренды сроком на три года.

5 июля 2013 года администрацией Тамбовского района подписан акт выбора данного земельного участка.

10 июля 2013 года в администрацию Тамбовского район от <...> и <...> поступило заявление с просьбой утвердить данный акт выбора и предварительно согласовать место расположения объекта на указанном земельном участке под строительство магазина (исх. от 10.07.2013, вх. 10.07.2013 № 3865).

17 июля 2013 года администрацией Тамбовского района в соответствии с частью 3 статьи 31 Земельного кодекса РФ была обеспечена публикация информационного сообщения о предстоящем предоставлении данного земельного участка под строительство магазина в газете «Притамбовье» № 37. В информационном сообщении указано, что оно дано в соответствии с частью 3 статьи 30 и частью 3 статьи 31 Земельного кодекса РФ.

После указанной публикации 22 июля 2013 года в администрацию Тамбовского района поступило заявление от ООО «Альфасервисстрой» о предоставлении данного земельного участка в аренду сроком на три года также под строительство магазина (исх. от 19.07.2011 № 11, вх. от 22.07.2013 № 44-82641).



22 июля 2013 года администрация Тамбовского района приняла постановление № 260 «О предварительном согласовании места расположения объекта на земельном участке, используемого под строительство магазина», в соответствии с которым утвержден акт выбора земельного участка от 5 июля 2013 года под строительство магазина.

6 августа 2013 года администрация Тамбовского района письмом исх. № 2/7764 разъяснила ООО «Альфасервисстрой», что публикация в газете «Притамбовье» от 17.07.2013 носит информационный характер согласно ч. 3 статьи 31 Земельного кодекса РФ, испрашиваемый земельный участок сформирован с предварительным согласованием места размещения объекта, что не предусматривает проведение торгов.

19 августа 2013 года в администрацию Тамбовского района поступило заявление от <...> и <...> о предоставлении в аренду вышеуказанного земельного участка сроком на три года, под строительство магазина (исх. от 16.08.2013, вх. от 19.08.2013 № 4544).

21 августа 2013 года администрация Тамбовского района приняла постановление № 3055 «О предоставлении в аренду <...>, <...> земельного участка, используемого под строительство магазина», на основании которого заключила договор аренды земельного участка № 286 с <...> и <...> Срок аренды земельного участка: с 21 августа 2013 года по 20 августа 2016 года.

**2.3.** 11 июля 2012 года администрацией Тамбовского района подписан акт выбора земельного участка, общей площадью 96 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: Тамбовская область, Тамбовский район, с. Татаново, ул. Ленина, в 16 м на северо-запад от дома № 193, под строительство аптечного ларька, заинтересованное лицо - <...>.

11 февраля 2013 года в администрацию Тамбовского района поступило заявление от <...> с просьбой утвердить этот акт выбора данного земельного участка для строительства аптечного ларька (исх. от 08.02.2013, вх. от 11.02.2013 № 737).

6 марта 2013 года администрация Тамбовского района приняла постановление № 752 «О предварительном согласовании места расположения земельного участка, используемого под строительство аптечного ларька», в соответствии с которым утвержден акт выбора земельного от 11 июля 2012 года под строительство аптечного ларька.

19 июня 2013 года в администрацию Тамбовской области <...> обращается с заявлением об образовании указанного земельного участка для дальнейшего предоставления в аренду (исх. от 18.06.2013, вх. от 19.06.2013 № 3373).

17 июля 2013 года администрация Тамбовского района в соответствии с частью 3 статьи 31 Земельного кодекса РФ обеспечила публикацию информационного сообщения о предстоящем предоставлении данного земельного участка под строительство аптечного ларька в газете «Притамбовье» № 37.

После публикации 22 июля 2013 года в администрацию Тамбовского района поступило заявление от ООО «Альфасервисстрой» о предоставлении в аренду данного земельного участка сроком на три года и также под строительство

аптечного ларька (исх. от 19.07.2013 № 11, вх. от 22.07.2013 № 44-8261).

23 июля 2013 года администрация Тамбовского района приняла постановление № 2637 «Об образовании земельного участка <...>, используемого под строительство аптечного ларька».

6 августа 2013 года администрация Тамбовского района письмом исх. № 2/7765 разъяснила ООО «Альфасервисстрой», что публикация в газете «Притамбовье» № 37 от 17.07.2013 носит информационный характер согласно ч. 3 статьи 31 Земельного кодекса РФ, испрашиваемый земельный участок сформирован с предварительным согласованием места размещения объекта, что не предусматривает проведение торгов.

28 октября 2013 года администрация Тамбовского района приняла постановление № 4041 «О предоставлении в аренду <...> земельного участка, используемого под строительство аптечного ларька», на основании которого заключила договор аренды земельного участка от 28.10.2013 № 386 с <...> Срок аренды земельного участка: с 28 октября 2013 года по 27 октября 2016 года.

Комиссия Тамбовского УФАС России считает, что во всех случаях, приведённых в пункте 2 настоящего решения, администрация Тамбовского района нарушила антимонопольное законодательство, поскольку не рассмотрела заявления о предоставлении в аренду земельных участков от одного из претендентов - ООО «Альфасервисстрой», которые поступили в течение месяца после публикаций с информационными сообщениями о предстоящем предоставлении в аренду земельных участков под строительство коммерческих объектов. На время поступления в администрацию Тамбовского района указанных обращений спорные земельные участки были свободными, однако администрация Тамбовского района неправомерно отказала в их рассмотрении и не проводила торги на право аренды заявленных земельных участков при наличии двух претендентов.

Указанные действия администрации Тамбовского района 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.

Рассматриваемые земельные участки предоставлялись 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.

Как установлено Комиссией Тамбовского УФАС России, торги на право заключения договоров аренды вышеуказанных земельных участков под строительство торгового павильона с остановкой, магазина и аптечного ларька при явном наличии двух претендентов на каждый из участков администрация Тамбовского района не проводила. Об этом свидетельствуют материалы дела, а также устные пояснения представителя администрации Тамбовского района на рассмотрении дела.

Администрация Тамбовского района объясняет непроведение торгов тем, что земельные участки под строительство торгового павильона с остановкой, магазина и аптечного ларька были предоставлены с предварительным согласованием места размещения объекта, а указанная процедура не предусматривает обязательность выявления наличия других претендентов.

Комиссия Тамбовского УФАС России считает данный довод администрации Тамбовского 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.

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 Тамбовского района допустила бездействие в части непроведения обязательных торгов на право заключения договора аренды вышеуказанных земельных участков при наличии нескольких претендентов, чем ограничила доступ к получению хозяйствующими субъектами в пользование муниципального земельного участка для строительства объектов торговли, следствием чего является создание необоснованного препятствования осуществлению деятельности заявителя (ООО «Альфасервисстрой») и иных возможных претендентов, что запрещается частью 1 и пунктом 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Также данными действиями администрация Тамбовского района создала дискриминационные условия ООО «Альфасервисстрой», что запрещено пунктом 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Итак, учитывая вышеизложенные фактические и правовые обстоятельства, Комиссия Тамбовского УФАС России приходит к выводу о том, что описанными действиями (бездействием) при рассмотрении заявлений ООО «Альфасервисстрой» о предоставлении земельных участков в аренду для строительства, администрация Тамбовского района допустила нарушения требований пунктов 2 и 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, поскольку созданы необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами и дискриминационные условия по отношению к ООО «Альфасервисстрой», а также не проведены публичные и открытые торги на право аренды земельного участка под строительство торгового павильона с остановкой, магазина и аптечного ларька при наличии нескольких претендентов.

Всё это приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на товарных рынках из-за необоснованного ограничения доступа всех желающих к пользованию муниципальным имуществом (аренда земельного участка) и нарушения принципа равнодоступности к данному муниципальному

ресурсу.

Рассматриваемые правоотношения относятся к сфере защиты конкуренции, поскольку создание дискриминационных условий и необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами со стороны властных органов безусловно запрещаются частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции как нарушающие антимонопольное законодательство.

Кроме того, назначение планируемых объектов строительства на рассмотренных земельных участках непосредственно связано с осуществлением предпринимательской деятельности и также относится к предмету ведения антимонопольных органов. Нарушение условий конкуренции при предоставлении земельного участка под указанное строительство является необоснованным препятствованием осуществлению заявленной деятельности хозяйствующими субъектами, что противоречит антимонопольному законодательству. Претенденты на аренду земельного участка во всех случаях, поименованных в пункте 2 настоящего решения, являются конкурентами, так как планировали осуществление одной предпринимательской деятельности – строительство одних и тех же объектов торговли – строительство торгового павильона с остановкой, магазина и аптечного ларька.

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);
- создание дискриминационных условий (пункт 8).

При рассмотрении настоящего дела установлено, что на предоставленных в аренду земельных участков, указанных в пункте 2, арендаторами земельных участков ведутся работы по проектированию и (или) строительству заявленных объектов. Арендная плата за пользование участками ими вносится в установленные сроки.

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

## РЕШИЛА:

1. Признать администрацию Тамбовского района Тамбовской области нарушившей пункты 2 и 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции путем необоснованного препятствования осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами и создания дискриминационных условий по отношению к ООО «Альфасервисстрой» при рассмотрении его обращений в 2013 году о предоставлении ему земельных участков в аренду после публикации в СМИ информации о предстоящем их предоставлении для строительства.
2. Предписание не выдавать.

Председатель комиссии

Е.А. Гречишникова

Члены комиссии:

Н.Н. Колодина

С.В. Мазаева

В.В. Иванов

Т.В. Четверткова

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. Колодина Н.Н.

т. 71-34-66