

Резолютивная часть решения оглашена «24» февраля 2015 года

В полном объеме решение изготовлено «13» марта 2015 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председателя	«< >»	- заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии:		
Членов	«< >»	- начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
Комиссии:	«< >»	- ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 01-07/15, возбужденное по признакам нарушения Собранием депутатов Саткинского муниципального района Челябинской области части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), статьи 15 Федерального закона от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон о торговле),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) поступило обращение К«< >»а Д.Р. (далее – Заявитель) на неправомерные действия Администрации Агаповского муниципального района Челябинской области (далее – Администрация), выразившиеся в несоблюдении порядка предоставления в пользование земельного участка с адресным ориентиром: Саткинский район, Айлинское поселение, выше участка Центральная, 50, для целей, не связанных со строительством.

В ходе проверки представленных документов и материалов установлено, что Решением Собрания депутатов Саткинского муниципального района от 22.02.2012 № 279/29 утверждено Положение о предоставлении земельных участков для строительства и иных целей на территории Саткинского муниципального района (далее- Положение), отдельные положения которого не соответствуют требованиям действующего законодательства, в том числе по причине установления требований к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Собранием депутатов представлены следующие письменные пояснения (вх. № 2156 от 12.02.2015).

Подпунктом 4 пункта 13 Положения установлено, что согласованное главой сельского поселения заявление о предоставлении земельного участка в пользование и документы направляются в организационный отдел Администрации Саткинского муниципального района.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ органы местного самоуправления поселения обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана поселения, правил землепользования и застройки. Уполномоченные органы местного самоуправления муниципального района при наличии согласия органов местного самоуправления поселения вправе обеспечить подготовку документации по планировке территории, предусматривающей размещение в соответствии с документацией территориального планирования муниципального района объектов местного значения, не являющихся линейными объектами.

В соответствии с пунктом 5 статьи 36 ЗК РФ для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица, обращаются в исполнительный орган местного самоуправления с заявлением о приобретении прав на испрашиваемый земельный участок.

Перечень документов, необходимый для приобретения прав на земельный участок, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Исполнительные органы местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 ЗК РФ, не вправе требовать от заявителя предоставления дополнительных документов, за исключением документов, предусмотренных указанным перечнем.

Перечень документов, предусмотренный пунктами 9,10 Положения, установлен в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 13.09.2011 № 475 «Об утверждении перечня документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок».

Согласно пункту 22 Положения, в случае принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства Комиссией по вопросам градостроительства или Градостроительным советом определяется способ его предоставления:

- без предварительного согласования мест размещения объектов;
- с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Статьей 30 ЗК РФ определен порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а именно без предварительного согласования мест размещения объектов либо с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Таким образом, статья 30 ЗК РФ позволяет органам местного самоуправления самостоятельно определять порядок предоставления земельных участков.

Поскольку ЗК РФ не устанавливает нормативного срока, в течение которого заявитель должен представить кадастровый паспорт испрашиваемого земельного участка, пунктами 29, 63 Положения установлен шести месячный срок в качестве пресекающего срока.

Пунктом 63 Положения установлено условие о необходимости повторного обращения в Администрацию муниципального района после постановки земельного участка на кадастровый учет с заявлением о предоставлении земельного участка. Указанная норма Положения предполагает, что в случае первого обращения о предоставлении земельного участка заявителем указывается адресный ориентир и предполагаемая площадь земельного участка, при повторном обращении после постановки испрашиваемого земельного участка на кадастровый учет заявителем указываются индивидуализированные данные предоставляемого земельного участка.

Поскольку действующими федеральными законами не установлены максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды и отдельных видов имущества, то установление в пункте 78 Положения предельных сроков предоставления в пользование земельных участков не может нарушать прав заявителей.

Положением не предусмотрены основания для отказа в предоставлении земельного участка в аренду на испрашиваемый заявителем срок, поскольку действующим законодательством соответствующие требования не установлены.

Сроки, предусмотренные пунктами 21, 24, 25, 38, 48 Положения, установлены в целях организации работы управлений Администрации муниципального района и соблюдения прав заявителей при рассмотрении их обращений.

Основания для возврата заявлений о предоставлении в пользование земельного участка установлены в пунктах 9, 10 Положения, иные основания – не предусмотрены.

По мнению Собрания депутатов, Положение соответствует требованиям действующего законодательства и не ограничивает права и законные интересы заявителей.

Изучив материалы дела, заслушав пояснения представителей ответчика, Комиссия пришла к следующим выводам

В соответствии с пунктом 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции к признакам ограничения конкуренции относятся, в том числе установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Таким образом, действия по установлению органом местного самоуправления требований к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации, является законодательно установленным признаком ограничения конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления 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 частности запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам (пункт 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции).

Согласно статье 15 Закона о торговле органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к установлению на товарном рынке правил осуществления торговой деятельности, отличающихся от аналогичных правил, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в частности запрещается принятие иных нормативных правовых актов, решений, предусматривающих дискриминацию хозяйствующих субъектов, осуществляющих торговую деятельность, хозяйствующих субъектов, осуществляющих поставки товаров, в предоставлении доступа к объектам транспорта, инфраструктуры.

1. Разделом 2 Положения определен порядок приема и регистрации заявлений следующим образом:

- предоставление земельных участков для строительства и целей, не связанных со строительством, на территории Саткинского муниципального района, осуществляется на основании заявления гражданина или юридического лица на имя главы Саткинского муниципального района;

- гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства или целей, не связанных со строительством, обращаются с заявлением в канцелярию соответствующего муниципального образования, на территории которого находится испрашиваемый земельный участок (далее – администрация поселения);

- специалисты поселений, осуществляющие прием заявлений, обязаны:

1) проверить наличие, состав (комплектность) представляемых заявителем документов;

2) зарегистрировать принятые материалы с присвоением номера, даты регистрации в регистрационном журнале;

3) заявление и приложенные документы направить главе поселения на согласование;

4) направить согласованное заявление и документы в организационный отдел администрации Саткинского муниципального района.

При этом основания согласования (несогласования) главой поселения заявления о предоставлении земельного участка в пользование, предусмотренного подпунктами 3, 4 пункта 13 Положением не установлены.

Отсутствие оснований согласования (несогласования) главой поселения заявления о предоставлении земельного участка в пользование может привести к препятствованию рассмотрению заявлений и предоставлению испрашиваемого земельного участка вне зависимости от объективных факторов, влияющих на возможность получения (предоставления) земельного участка в пользование.

Вышеуказанное подтверждается материалами дела № 87-07/14, согласно которым Заявитель обратился в адрес Администрации Саткинского муниципального района (далее – Администрация муниципального района) с заявлением (вх. МФЦ № 1656 от 15.08.2014) на имя Главы Саткинского муниципального района о предоставлении в аренду земельного участка площадью 5 000 кв.м, с адресным ориентиром: Саткинский район, д. Сикиязтамак, на котором содержится отметка Главы сельского поселения «не согласовано». Администрацией Саткинского муниципального района направлен письменный ответ (исх. № 3406 от 12.09.2014), согласно которому принято решение об отказе в предоставлении испрашиваемого земельного участка, поскольку на основании пункта 13 Положения заявление о предоставлении земельного участка для целей, не связанных со строительством, необходимо согласовать Главой поселения, где расположен испрашиваемый земельный участок.

Согласно части 5.1. статьи 45 Градостроительного кодекса уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления муниципального района при наличии согласия органов местного самоуправления поселения, городского округа вправе обеспечивать подготовку документации по планировке территории, предусматривающей размещение в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации, документами территориального планирования муниципального района объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами.

На основании вышеизложенного, указание Собрании депутатов на часть 5.1 статьи 45 Градостроительного кодекса не может быть принято во внимание, поскольку регламентирует порядок подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение объектов местного значения, не являющихся линейными объектами и не относится в порядку предоставления земельных участков в пользование.

2. Пунктом 9 Положения установлен перечень документов, прилагаемых к заявлению о предоставлении земельных участков для строительства и целей, не связанных со строительством на территории Саткинского муниципального района, которым предусмотрено предоставление, в том числе подлинника выписки из Единого государственного реестра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (действительна в течение срока не более 30-ти календарных дней до даты регистрации заявления).

Согласно пункту 10 Положения с целью сокращения процедуры принятия решения по заявлению заявитель вправе дополнительно предоставить:

- схему примерного расположения испрашиваемого земельного участка, выполненную по выбору заявителя на кадастровом плане территории, топографической съемке, ином картографическом материале;
- эскизную схему генерального плана участка застройки с экспликацией зданий и сооружений;
- технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты, информацию о максимальных нагрузках для подключения объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

При этом Положением установлено, что:

- предоставление документов, указанных в пунктах 9, 10 Положения, состав, форма или содержание которых не соответствуют установленным требованиям, является основанием для Управления строительства и архитектуры вернуть заявление без рассмотрения (пункт 11);
- основанием для отказа в оформлении документов может являться обнаружение несоответствий в тексте заявления либо отсутствие необходимых документов и материалов, согласно перечню, указанному в пунктах 9, 10.

Нормы ЗК РФ не содержат положений, предусматривающих возложение на заявителя обязанности по предоставлению иных документов, кроме как прямо предусмотренных ЗК РФ, а именно: заявления граждан и юридических лиц.

Таким образом, пунктами 9, 10 Положения установлены требования по представлению документов, в том числе выписки Единого государственного реестра юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, полученной не ранее 30 дней до даты подачи заявления, не предусмотренных ЗК РФ.

Непредставление документов, предусмотренных пунктами 9, 10 Положения, в том числе выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, полученной не ранее 30 дней до даты подачи заявления, является основанием для отказа в рассмотрении заявления о предоставлении земельного участка, о чем указано в пунктах 11, 12, 16 Положения, что создает необоснованное препятствование в получении земельного участка в пользование, в том числе для осуществления предпринимательской деятельности.

Установление требования о представлении документов, не предусмотренных земельным законодательством, может создать необоснованные препятствия в получении земельного участка для строительства и для целей, не связанных со строительством, для осуществления предпринимательской деятельности с его использованием, и привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, что противоречит пункту 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, части 1 статьи 15 Закона о торговле.

Кроме того, установление в пунктах 11, 16 Положения условия, согласно которому непредставление вышеуказанных документов является основанием для отказа в рассмотрении заявления о предоставлении земельного участка, не соответствует

действующему законодательству.

Указание Собрания депутатов об установлении требования о представлении документов, предусмотренных пунктом 9 Положения, в соответствии с пунктом 5 статьи 36 ЗК РФ и Приказом Министерства экономического развития РФ от 13.09.2011 № 475 «Об утверждении перечня документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок» не может быть принято во внимание, поскольку нормы указанных нормативных правовых актов регламентируют порядок предоставления прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения. Вместе с тем, Положение определяет порядок предоставления земельных участков для строительства и целей, не связанных со строительством, на территории Саткинского муниципального района.

Кроме того, пунктом 2 Приказа Министерства экономического развития РФ от 13.09.2011 № 475 установлен запрет истребования у заявителя документов, указанных в [пунктах 2, 4, 4.1, 5, 5.1, 6](#) утвержденного Перечня, в том числе копии свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей), копии свидетельства о государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц) или выписки из государственных реестров о юридическом лице или индивидуальном предпринимателе.

3. Пунктом 1 статьи 30 ЗК РФ установлено, что 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.

3.1. Согласно подпункту 3 пункта 4 статьи 30 ЗК РФ предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется, в том числе на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка, без проведения торгов (конкурсов, аукционов) при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

Согласно пункту 1 статьи 31 ЗК РФ гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления с [заявлением](#) о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

Таким образом, нормы ЗК РФ предусматривают возможность выбора заявителем способа предоставления земельного участка для строительства, то есть без предварительного либо с предварительным согласованием места размещения объектов.

Вместе с тем, пунктом 22 Положения предусмотрено, что в случае принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства Комиссией по вопросам градостроительства или Градостроительным советом определяется способ его предоставления:

- без предварительного согласования места размещения объектов;
- с предварительным согласованием места размещения объектов.

Из содержания пунктов 22, 24, 34 Положения следует, что способ предоставления земельного участка для строительства, а именно: без предварительного либо с предварительным согласованием места размещения объектов, определяется Комиссией по вопросам градостроительства или Градостроительным советом в ходе рассмотрения заявлений о предоставлении земельных участков в пользование, что не соответствует подпункту 3 пункта 4 статьи 30 и пункту 1 статьи 31 ЗК РФ.

На основании вышеизложенного не может быть принят во внимание довод Собрания депутатов о том, что способ предоставления испрашиваемого земельного участка при рассмотрении соответствующего заявления определяется органом местного самоуправления самостоятельно.

3.2. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

- 1) выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном [статьей 31](#) ЗК РФ, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;
- 2) выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;
- 3) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными [статьей 32](#) ЗК РФ.

В случае, 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 ЗК РФ, то есть по результатам торгов.

Выбор земельного участка для строительства определен [статьей 31](#) ЗК и осуществляется в следующем порядке:

- заявление заинтересованного гражданина или организации о выборе земельного участка и о предварительном согласовании места размещения объекта, подаваемое в орган государственной исполнительной власти или орган

местного самоуправления;

- выбор земельного участка органом местного самоуправления;
- информирование органами местными самоуправления населения о предстоящем, предоставлении земельного участка;
- информирование органами местными самоуправления собственников, пользователей, арендаторов, владельцев о возможном изъятии (выкупе) земельного участка;
- вынесение решения о предварительном согласовании места размещения объекта (либо об отказе в размещении объекта), утверждающего акты о выборе земельного участка; формирование земельного участка;
- государственный кадастровый учет земельного участка;
- принятие решения о предоставлении земельного участка (изъятии, если для реализации проекта требуется изъятие земельного участка).

Результаты торгов или вынесенное государственным или муниципальным органом решение являются основанием для регистрации приобретенного права на земельный участок.

Пунктом 29 Положения установлено, что в течение шести месяцев с момента получения документов о предварительном согласовании места размещения объекта заявитель обязан:

- обеспечить проведение кадастровых работ за свой счет;
- обеспечить проведение государственного кадастрового учета земельного участка;
- после постановки земельного участка на кадастровый учет заявитель со всеми необходимыми документами обращается в УЗиИО для оформления договора аренды земли (договора безвозмездного срочного пользования).

Согласно пункту 8 статьи 31 ЗК РФ решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием для последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет и в случае, если по истечении срока действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта решение о предоставлении земельного участка не было принято, лица, права которых были ограничены, вправе требовать возмещения от исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших такое решение, предусмотренных [статьей 29](#) настоящего Кодекса, понесенных убытков.

Иных ограничений, в том числе в части срока принятия решения о предоставлении земельного участка на основании решения о предварительном согласовании места размещения объекта, ЗК РФ не содержит.

Действующим законодательством не предусмотрено ограничение срока предоставления заявителем кадастрового паспорта испрашиваемого земельного

участка.

Таким образом, пункт 29 Положения не соответствует пункту 8 статьи 31 ЗК РФ в части установления ограничения срока представления заявителем кадастрового паспорта испрашиваемого земельного участка для принятия органом местного самоуправления решения о предоставлении земельного участка.

Установление ограничения срока представления заявителем кадастрового паспорта земельного участка может привести к невозможности его подготовки в установленный период и, как следствие, к необоснованным отказам в предоставлении земельного участка в пользование, что может привести к временным и финансовым затратам хозяйствующих субъектов, связанным с повторной подачей заявления на предоставление земельного участка и оформлением соответствующих документов, в том числе кадастрового паспорта земельного участка, и (или) необходимости повторного прохождения процедуры, предусмотренной Положением.

В результате пункт 29 Положения необоснованно препятствуют деятельности хозяйствующих субъектов, ввиду невозможности получения земельного участка после подготовки кадастрового паспорта в установленном законом порядке, что может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и запрещено частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в том числе пунктом 2 указанной статьи.

4. Раздел 6 Положения определяет процедуру предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, которая регламентируется статьей 34 ЗК РФ.

Согласно абзацу 1 пункта 1 статьи 34 ЗК РФ 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:

-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;

-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.

Согласно пункту 2 статьи 34 ЗК РФ 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 указанном заявлении должны быть определены цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю.

При этом предоставлении земельного участка для указанных целей предшествует соответствующая публикация в средствах массовой информации (далее – СМИ, абзац 3 пункта 1 статьи 34 ЗК) и в случае поступления двух и более заявок на один и тот же участок органы местного самоуправления обязаны провести торги.

Пунктом 63 Положения установлено, что заявитель в течение шести месяцев со дня получения схемы расположения земельного участка:

- обеспечивает за свой счет выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ;
- после постановки земельного участка на кадастровый учет заявитель обращается в администрацию Саткинского муниципального района с заявлением о предоставлении земельного участка. К заявлению прилагается кадастровый паспорт земельного участка. В случае, если кадастровый паспорт земельного участка не представлен гражданином или юридическим лицом по собственной инициативе, для принятия решения о предоставлении земельного участка УЗиИО запрашивает кадастровый паспорт земельного участка (его копию, сведения, содержащиеся в нем) в органе, осуществляющем кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости.

Действующим законодательством не предусмотрено ограничение срока предоставления заявителем кадастрового паспорта испрашиваемого земельного участка.

Таким образом, пункт 63 Положения не соответствует пункту 5 статьи 34 ЗК РФ в части установления шестимесячного срока со дня получения схемы расположения земельного участка представлением заявителем кадастрового паспорта испрашиваемого земельного участка для принятия органом местного самоуправления решения о предоставлении земельного участка.

Установление ограничения срока представления заявителем кадастрового паспорта земельного участка может привести к невозможности его подготовки в установленный период и, как следствие, к необоснованным отказам («аннулированию заявления» в соответствии с пунктом 66 Порядка) в предоставлении в пользование земельных участков для целей, не связанных со строительством, что может привести к временным и финансовым затратам, связанным с повторной подачей заявления на предоставление земельного участка.

участка и оформлением соответствующие документов, в том числе кадастрового паспорта земельного участка, и (или) необходимости повторного прохождения процедуры, предусмотренной Положением.

Кроме того, из содержания пункта 63 Положения следует, что после постановки земельного участка на кадастровый учет заявителю необходимо повторно обратиться в администрацию Саткинского муниципального района с заявлением о предоставлении земельного участка, что не предусмотрено действующим законодательством.

Довод Собрания депутатов о том, что установление в пункте 63 Положения условия о повторном обращении в Администрацию муниципального района с заявлением о предоставлении земельного участка после постановки его на кадастровый учет обусловлено необходимостью указания индивидуализированных данных предоставляемого земельного участка, не может быть принят во внимание, поскольку предусматривает требование, не предусмотренное земельным законодательством.

Поскольку земельные участки, предоставляемые для целей, не связанных со строительством, могут использоваться, в том числе для размещения (установки) и эксплуатации временного нестационарного объекта, установление ограничения срока представления заявителем кадастрового паспорта земельного участка может необоснованно препятствовать деятельности хозяйствующих субъектов, ввиду невозможности получения земельного участка после подготовки кадастрового паспорта в установленном законом порядке, а также установление требования о повторном обращении с заявлением о предоставлении земельного участка после постановки его на кадастровый учет, не предусмотренное земельным законодательством, что может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и запрещено частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, статьи 15 Закона о торговле в части ограничения доступа к объектам инфраструктуры.

5. Срок, на который заключается договор аренды, является одним из условий договора аренды, который определяется по соглашению сторон.

Соответственно заявитель вправе в заявлении на предоставление земельного участка указывать срок, на который ему требуется земельный участок в аренду, а орган местного самоуправления обязан рассмотреть заявление о предоставлении участка на испрашиваемый срок.

Пунктом 78 Положения установлены, в том числе следующие предельные сроки аренды земельных участков:

- для строительства объектов нежилого назначения – 3 года;
- для строительства многоквартирных жилых домов – 3 года;
- под временные строения с металлическим каркасом – до 5 лет;
- для индивидуального жилищного строительства – 3 года;

- для целей, не связанных со строительством в соответствии со ст. 34 ЗК РФ – до 5 лет.

При этом Положение не определяет случаи невозможности принятия правового акта о предоставлении земельного участка на испрашиваемый заявителем срок.

Отсутствие в муниципальном акте оснований для отказа в предоставлении земельного участка на испрашиваемый заявителем срок может привести к безосновательному отказу в заключении Управлением земельными и имущественными отношениями договоров аренды земельных участков на указанный заявителем срок, вне зависимости от объективных факторов, влияющих на определение срока действия договора.

В соответствии со статьей 3 ГК РФ гражданское законодательство отнесено к ведению Российской Федерации.

Пунктом 3 статьи 610 ГК РФ определено, что только федеральным законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

Таким образом, в муниципальных правовых актах не может быть установлен предельный срок договора аренды земельных участков. Однако Положением такой срок предусмотрен и он составляет для строительства объектов нежилого назначения, многоквартирных жилых домов, индивидуального жилищного строительства – 3 года, под временные строения с металлическим каркасом и целей, не связанных со строительством в соответствии со ст. 34 ЗК РФ – до 5 лет.

Согласно пункту 9 статьи 22 ЗК РФ при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 настоящей статьи, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим федеральным законом, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Соответственно, в отсутствие соответствующих полномочий и в нарушение положений федерального законодательства Положением установлены предельные сроки договора аренды земельного участка, что лишает хозяйствующих субъектов, которыми испрашивается земельный участок на более длительный срок, прав, предусмотренных пунктом 9 статьи 22 ЗК РФ.

В результате отсутствия в Положении оснований для отказа в предоставлении земельного участка на испрашиваемый заявителем срок и установления предельного срока договора аренды, органом местного самоуправления земельные участки могут быть предоставлены на неоправданно короткий срок,

несмотря на наличие у хозяйствующего субъекта намерений длительный срок осуществлять с использованием земельного участка предпринимательскую деятельность и фактической возможности такого использования.

Указанные обстоятельства не обеспечивают стабильность договорных отношений по использованию муниципального имущества, в том числе ввиду необходимости заключения договора на срок, предусмотренный пунктом 78 Положения и как следствие наличие у арендодателя прав на досрочное расторжение договора аренды земельного участка, необходимость согласования с собственником земельного участка возможности передачи своих прав и обязанностей по этому договору третьему лицу, что влечет за собой дополнительные временные и финансовые затраты хозяйствующих субъектов, связанные с необходимостью повторных обращений с соответствующими заявлениями, перезаключения договора на новый срок.

Соответственно действия Собрания депутатов Саткинского муниципального района по установлению в пункте 78 Положения в нарушение положений федерального законодательства предельного срока предоставления земельного участка в аренду необоснованно препятствуют осуществлению деятельности хозяйствующим субъектам, имеющим намерение использовать земельный участок более длительный срок, чем установленный Положением, в том числе ввиду невозможности реализации прав, предусмотренных пунктом 9 статьи 22 ЗК РФ, при осуществлении предпринимательской деятельности, что может привести к ограничению, недопущению, устранению конкуренции и является нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Кроме того, бездействие Собрания депутатов Саткинского муниципального района по неопределению в Положении оснований невозможности, т.е. оснований для отказа в предоставлении земельного участка в аренду на испрашиваемый заявителем срок, может привести к безосновательному отказу органов местного самоуправления в заключении договоров аренды земельных участков на продолжительный срок (более трех и пяти лет), необходимый для использования Заявителем, и как следствие к созданию дискриминационных условий осуществления деятельности хозяйствующими субъектами ввиду произвольного установления сроков пользования земельными участками вне зависимости от волеизъявления хозяйствующих субъектов, а соответственно и к недопущению, ограничению, устранению конкуренции путем ограничения доступа к объектам инфраструктуры, что противоречит части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, статье 15 Закона о торговле.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции действия Собрания депутатов Саткинского муниципального района по:

- установлению в подпункте 4 пункта 13 Положения требования о направлении в адрес Администрации муниципального района заявления о предоставлении земельного участка согласованного главой поселения и не определению оснований согласования (несогласования), указанных заявлений главой поселения;

- принятию пунктов 22, 24, 34 Положения в части ограничения возможности хозяйствующими субъектами самостоятельно осуществлять выбор способа предоставления земельного участка для строительства, то есть без предварительного либо с предварительным согласованием мест размещения объектов.

2. Признать нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, статьи 15 Закона о торговле действия Собрания депутатов Саткинского муниципального района, выразившиеся в принятии пунктов 9, 29, 63, Положения, которыми на хозяйствующих субъектов возложены обязанности, в том числе по представлению документов, не предусмотренных действующим законодательством, что может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и созданию ограничения доступа к объектам инфраструктуры

3. Признать нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции действия Собрания депутатов Саткинского муниципального района, выразившиеся в принятии пункта 78 Положения в части установления в нарушение положений федерального законодательства предельного срока предоставления земельного участка в пользование, что может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

4. Признать нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, статьи 15 Закона о торговле действия Собрания депутатов Саткинского муниципального района по неопределению оснований для отказа в предоставлении земельного участка в пользование на испрашиваемый заявителем срок, что может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и созданию ограничения доступа к объектам инфраструктуры.

5. Выдать Собранию депутатов Саткинского муниципального района предписание, предусмотренное частью 3 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

6. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

7. Иные меры по устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не принимать ввиду отсутствия оснований для их принятия.

Члены Комиссии

«< >»

«< >»

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

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

(351) 265-93-79

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 01-07/15

«13» марта 2015 года

г. Челябинск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председателя

«< >»

Членов

Членов

«< >»

- заместителя руководителя
Челябинского УФАС России;

- начальника отдела контроля торгов и
органов власти Челябинского УФАС

Комиссии:

«< >».

России;

ведущего специалиста-эксперта

- отдела контроля торгов и органов
власти Челябинского УФАС России,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), на основании своего решения от 24 февраля 2015 года по делу № 01-07/15 о нарушении Собранием депутатов Саткинского муниципального района части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), статьи 15 Федерального закона от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон о торговле),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Собранию депутатов Саткинского муниципального района в срок до 30 апреля 2015 года прекратить нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, статьи 15 Закона о торговле, выразившееся в принятии отдельных норм Положения о предоставлении земельных участков для строительства и иных целей на территории Саткинского муниципального района, утвержденного Решением Собрания депутатов Саткинского муниципального района от 22.02.2012 № 279/29 (далее - Положение), которые могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции путем отмены Положения или внесения изменений, а именно:

1.1. исключить из подпункта 4 пункта 13 Положения требования о направлении в организационный отдел Администрации Саткинского муниципального района согласованного заявления о предоставлении земельного участка в пользование главой поселения;

1.2. исключить из пункта 9, 63 Положения требование о представлении заявителями документов, не предусмотренных действующим законодательством;

1.3. исключить из пунктов 29, 63, Положения указание предельных сроков представления заявителем кадастрового паспорта испрашиваемого земельного участка для принятия органом местного самоуправления решения о предоставлении земельного участка;

1.4. исключить из Положения пункты 22, 78.

2. Собранию депутатов Саткинского муниципального района в срок до 10.05.2015 представить в Челябинское УФАС России доказательства исполнения настоящего предписания (надлежаще заверенные копии принятых с учетом настоящего предписания актов, а также документов, свидетельствующих об опубликовании таких актов).

Доказательства исполнения настоящего предписания, должны быть заверены печатью организации и подписью должностного лица.

Доказательства просим представить в прошитом и пронумерованном виде с сопроводительным письмом и описью документов со ссылкой на номер дела.

Председатель Комиссии

«< >»

Члены Комиссии

«< >»

«< >»

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.