

Решение по делу № 107

г. Брянск

Резолютивная часть решения оглашена 08 декабря 2015 г.

В полном объеме решение изготовлено 10 декабря 2015 г.

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

Председатель Комиссии: <...> – заместитель руководителя Брянского УФАС России;

Члены Комиссии:

<...> – начальник отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

<...> – государственный инспектор отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

в присутствии:

<...> – представителя Управления имущественных отношений Брянской области (далее – Управление), действующей на основании доверенности от 20.10.2015г. №01-12078;

<...> – представителя Управления, действующей на основании доверенности от 20.10.2015г. №01-11875/1,

в отсутствие:

<...> – заявителя,

<...> – заинтересованного лица,

рассмотрев материалы дела №107 по признакам нарушения Управлением (241002, Брянская обл., г. Брянск, бульвар Гагарина, 25) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), установила следующее.

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Брянской области поступило обращение <...>, перенаправленное по подведомственности из ФАС России (входящий от 05.10.2015г. № 5564) о признаках нарушения антимонопольного законодательства при предоставлении земельных участков в аренду без соблюдения требований земельного законодательства.

В результате полученных в рамках вышеуказанного заявления <...> материалов, на

основании приказа Брянского УФАС России от 26.11.2015г. №441 возбуждено дело №107 по признакам нарушения Управлением ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции.

Определением о назначении дела №107 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению от 27.11.2015г. №9651 дело назначено к рассмотрению на 08.12.2015г.

В рамках изучения материалов по делу №107 установлено, что в адрес Управления обратился <...> с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 32:28:0032002:356, расположенного по адресу: г. Брянск, ул. Фокина, о/д 7, площадью 1000 кв.м. под строительство гостиницы (входящий Управления от 06.06.2013г. №774/13).

Управлением в информационном бюллетене Правительства Брянской области «Официальная Брянщина» от 31.12.2013г. №38/1 дано информационное сообщение о планируемом предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 32:28:0032002:356, расположенного по адресу: г. Брянск, ул. Фокина, о/д 7, площадью 1000 кв.м. с разрешенным использованием - под гостиницы, общежития, дома приема гостей. Замечания и предложения принимались в течение 14 календарных дней со дня публикации.

Управлением издан приказ от 25.02.2014г. №427 «О предоставлении <...> в аренду земельного участка с разрешенным использованием: под гостиницы, общежития, дома приема гостей, по адресу: Брянская обл., г. Брянск, ул. Фокина, о/д 7» (далее – приказ №427), согласно п.1 которого предоставлен в аренду <...> сроком на 3 года земельный участок из земель населенных пунктов площадью 1000 кв.м. (кадастровый номер 32:28:0032002:356), расположенный по адресу: Брянская обл., г. Брянск, ул. Фокина, о/д 7, с разрешенным использованием: под гостиницы, общежития, дома приема гостей (далее – земельный участок).

26.02.2014г. на основании приказа №427 Управлением с <...> заключен договор аренды №47721 земельного участка, находящегося в государственной собственности (далее – договор аренды №47721), согласно которому участок предоставлен в аренду сроком с 26.02.2014г. по 25.02.2017г.

Актом приема – передачи от 26.02.2014г. участок передан в аренду <...>.

Сообщений о проведении процедуры торгов на право заключения договора аренды вышеуказанного земельного участка с кадастровым номером 32:28:0032002:356 Управлением не давалось, процедуры торгов при предоставлении указанного земельного участка проведено не было.

Заявитель на заседании Комиссии не присутствовал, письменно поддержал заявленные требования в полном объеме (входящий от 07.12.2015г. №7258).

Представители ответчика <...> нарушение требований антимонопольного законодательства со стороны Управления при предоставлении земельного участка не признали; пояснили, что Управление действовало с соблюдением требований земельного, антимонопольного законодательства.

Согласно информации из письма управления по строительству и развитию территории города Брянска от 02.12.2015г. №28/9979 обращения по вопросу

выдачи разрешений на строительство объекта капитального строительства, расположенного по адресу г. Брянск, ул. Фокина, о/д 7, в управление по строительству и развитию территории города Брянска не поступали, разрешение на строительство не выдано.

Изучив материалы дела №107, а также представленные в рамках рассмотрения дела документы, заслушав лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам.

Доводы представителей ответчика о соблюдении требований Управлением антимонопольного законодательства, являются несостоятельными в виду следующего.

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, регулируются положениями Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии п.2 ст.30.1 Земельного кодекса РФ (действовавшим на момент предоставления участка) продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных [подпунктами 5 и 5.1 пункта 1 статьи 24](#), пунктом 2.1 [статьи 30](#) и пунктом 27 [статьи 38.1](#) Земельного кодекса РФ.

Предоставление земельных участков для жилищного строительства предполагает проведение аукциона, направленного на обеспечение равного доступа к земельным участкам всех заинтересованных лиц, осуществляющих деятельность в этой сфере.

Земельный кодекс Российской Федерации определяет разные основания и порядок предоставления земельных участков для целей жилищного строительства и для целей, не связанных с жилищным строительством.

Согласно п.2 ч.1 ст. 92 Жилищного кодекса Российской Федерации к жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся жилые помещения в общежитиях.

Согласно ч.1, 2 ст.94 Жилищного кодекса Российской Федерации жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения. Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов.

Согласно вышеуказанному приказу №427 и условиям договора аренды №47721 земельный участок предоставлен с целевым использованием, которое связано с жилищным строительством, а именно: под гостиницы, общежития, дома приема гостей.

Таким образом, предоставление земельного участка для жилищного строительства осуществляется с учетом процедур, предусмотренных п.2 [ст. 30.1](#) Земельного кодекса РФ, а именно путем проведения аукциона, которые Управлением соблюдены не были.

Данная правовая позиция подтверждена постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 22.07.2015г. №Ф09-4229/15 по делу №А07-12251/2014.

Согласно п.1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011г. N 73 в случаях, предусмотренных законом, договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.

Согласно постановлению Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.11.2011г. №8799/11 не проведение торгов в тех случаях, когда требуется проведение торгов, не может не влиять 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.

В связи с вышеизложенным, Управлением совершены действия, выразившиеся в издании приказа от 25.02.2014г. №427 «О предоставлении <...> в аренду земельного участка с разрешенным использованием: под гостиницы, общежития, дома приема гостей, по адресу: Брянская обл., г. Брянск, ул. Фокина, о/д 7» и заключении договора аренды от 26.02.2014г. №47721 земельного участка, находящегося в государственной собственности, без проведения процедуры аукциона, предусмотренной п.2 ст.30.1 Земельного кодекса РФ (действовавшей на момент предоставления земельного участка), противоречащие требованиям ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с ч.1 ст.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, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, 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).

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 45, статьей 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать в действии Управления нарушение ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции, выразившееся в издании приказа от 25.02.2014г. №427 «О предоставлении <...> в аренду земельного участка с разрешенным использованием: под гостиницы, общежития, дома приема гостей, по адресу: Брянская обл., г. Брянск, ул. Фокина, о/д 7» без проведения процедуры торгов, что является нарушением требований п.2 ст.30.1 Земельного кодекса Российской Федерации (действовавшей на момент издания приказа) и не допускается.

2. Признать в действии Управления нарушение ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции, выразившееся в заключении договора аренды №47721 без проведения процедуры торгов, что является нарушением требований п.2 ст.30.1 Земельного кодекса Российской Федерации (действовавшей на момент заключения договора) и не допускается.

3. Не выдавать Управлению предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, поскольку вышеуказанный договор аренды №47721 заключен и срок его действия не истек.

4. Направить исковое заявление в Арбитражный суд Брянской области о признании недействительным договора аренды №47721.

5. Передать соответствующему должностному лицу Брянского УФАС России материалы для принятия решения о возбуждении производств по делам об административных правонарушениях, ответственность за которые предусмотрена частью 1 статьи 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии:

<...>

Члены Комиссии:

<...>

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 установлена административная ответственность.