

РЕШЕНИЕ № 139

г. Хабаровск

Резолютивная часть решения оглашена 20 декабря 2013 года

В полном объеме решение изготовлено 20 декабря 2013 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, рассмотрев дело **№ 8-01/295** по признакам нарушения администрацией Бикинского муниципального района части 1 статьи 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Хабаровским УФАС России в ходе осуществления контроля за соблюдением органами местного самоуправления антимонопольного законодательства установлено, что администрацией Бикинского муниципального района 30.05.2013 в газете «Бикинский Вестник» опубликовано сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельных участков для строительства многоквартирных жилых домов, в том числе по адресу: по примерному ориентиру в 100 метрах на север от водонапорной башни, адрес ориентира: Хабаровский край, Бикинский район, с. Оренбургское, ул. Октябрьская, 2, площадью 1650 кв.м. Срок приема заявлений установлен до 22.06.2013. Намерение администрации предоставить данный земельный участок в аренду без проведения торгов послужило основанием для возбуждения настоящего дела.

Администрация в представленных пояснениях и ее представители в заседании комиссии пояснили, что земельный участок будет предоставлен в аренду в соответствии с подпунктом 3 пункта 4, пунктом 6 статьи 30, пунктом 3 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Данными нормами допускается предоставление земельного участка без проведения торгов при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков. Поскольку спорный земельный участок не сформирован и не закреплен на определенном праве за гражданином или юридическим лицом, администрацией в газете «Бикинский Вестник», на официальном сайте администрации размещены сообщения о приеме заявлений о предоставлении земельного участка для строительства многоквартирного дома. Размещение какой-либо информации о приеме заявлений на официальном сайте торгов законодательством не предусмотрено.

В установленный извещением срок заявлений по вопросу предоставления земельного участка в администрацию района не поступило. В настоящее время проводятся работы по формированию земельного участка и постановке его на государственный кадастровый учет, в последующем земельный участок будет предоставлен в аренду для жилищного строительства. Учитывая приведенные доводы, полагают, что администрацией не допущено нарушения Закона о защите конкуренции.

Дополнительных документов в материалы дела администрацией не представлено.

Комиссия Хабаровского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, заслушав представителей ответчика, рассмотрев материалы дела, пришла к следующему выводу.

По общим правилам статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию: - без предварительного согласования мест размещения объектов; - с предварительным согласованием мест размещения объектов (пункт 1).

Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется по результатам проведения торгов по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка (пункт 4).

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке: - выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном [статьей 31](#) настоящего Кодекса, решения о предварительном согласовании места размещения объекта; - выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета; - принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными [статьей 32](#) настоящего Кодекса (пункт 5).

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](#) указанной статьи, если иной порядок не установлен настоящим Кодексом (пункт 6 статьи 30 ЗК РФ).

Статьей 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации установлены особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства, в соответствии с которыми земельные участки предоставляются в собственность или в аренду, а в случаях, установленных [подпунктами 5 и 5.1 пункта 1 статьи 24](#), - в безвозмездное срочное пользование без предварительного согласования места размещения объекта.

Продажа земельных участков для жилищного строительства или 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](#) настоящего Кодекса (пункты 1, 2).

В силу пункта 15 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до 30.12.2007 земельный

участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицу в аренду для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства на основании заявления без проведения торгов, если предоставление земельного участка такому лицу предусмотрено соглашением, заключенным таким лицом с исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления при одновременном соблюдении следующих условий: - соглашение заключено с таким лицом до 30.12.2004; - соглашением предусмотрены осуществление таким лицом передачи жилых помещений, снос объектов капитального строительства либо строительство объектов коммунальной или социальной инфраструктуры и на момент заключения договора аренды земельного участка в соответствии с настоящим пунктом указанные обязательства выполнены полностью.

До 01.03.2007 земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицу в аренду для жилищного строительства на основании заявления без проведения торгов, если предоставление земельного участка такому лицу предусмотрено решением о предварительном согласовании места размещения объекта, которое принято до 01.10.2005, но не ранее чем за три года до предоставления земельного участка.

В случае, если в соответствии с Земельным [кодексом](#) Российской Федерации частично или полностью выполнены процедуры по выбору земельного участка для строительства, но до 01.10.2005 не принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта, такой земельный участок не может быть предоставлен для жилищного строительства в аренду или собственность без проведения аукциона.

Из системного толкования приведенных норм следует, что предоставление земельных участков для жилищного строительства осуществляется по результатам проведения аукциона, за исключением случаев, прямо поименованных в законе.

По материалам дела и пояснениям ответчика комиссией установлено, что опубликовав 30.05.2013 в газете «Бикинский Вестник» сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельных участков для строительства многоквартирных жилых домов, в том числе по адресу: по примерному ориентиру в 100 метрах на север от водонапорной башни, адрес ориентира: Хабаровский край, Бикинский район, с. Оренбургское, ул. Октябрьская, 2, площадью 1650 кв.м., администрация преследовала цель выявить лицо, которое проведет работы по формированию земельного участка и постановке его на государственный кадастровый учет. Сформированный земельный участок будет предоставлен в аренду такому лицу по процедуре предварительного согласования места размещения объекта, то есть без проведения аукциона. Намерение администрации предоставить земельный участок без проведения торгов также подтверждается буквальным прочтением текста информационного сообщения, в котором указано о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка. Информацию о том, что в отношении земельного участка будут проведены торги, данное сообщение не содержит.

Вместе с тем, доказательств наличия оснований, допускающих предоставить земельный участок без проведения аукциона, администрацией не представлено. Не установлено таких доказательств и в заседании комиссии.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе предоставление государственных и муниципальных преференций в нарушение порядка, установленного главой 5 настоящего закона.

Закрепленные приведенной [нормой](#) запреты распространяются, прежде всего, на акты и действия органов власти в сфере публично-правовых отношений в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных (волевых) инструментов.

Из данного положения следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

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

Признаки ограничения конкуренции - сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также 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 (пункт 17).

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, 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.

При таком положении, комиссия приходит к выводу, что действия администрации Бикинского муниципального района, связанные с публикацией информационного сообщения о приеме заявлений о предоставлении спорного земельного участка без проведения торгов не основано на приведенных нормах законодательства и

может привести к ограничению конкуренции на рынке услуг жилищного строительства.

Доводы администрации о возможности предоставить земельный участок без проведения торгов на основании подпункта 3 пункта 4, пункта 6 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации комиссией отклоняются, поскольку данные нормы устанавливают общие правила предоставления земельных участков для строительства, тогда как предоставление земельных участков для жилищного строительства должно осуществляться с соблюдением особенностей, предусмотренных статьей 30.1 кодекса (специальная норма права).

Также комиссией отклоняются ссылки администрации на пункт 3 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации, так как этим пунктом установлены особенности предоставления земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка, и не регулируются отношения, связанные с предоставлением земельных участков для жилищного строительства.

При разрешении в соответствии со статьей 49 Закона о защите конкуренции вопроса о выдаче ответчику предписания, комиссией установлено, что решением комиссии Хабаровского УФАС России от 20.12.2013 № 136 по рассмотрению дела № 8-01/274 о нарушении администрацией Бикинского муниципального района антимонопольного законодательства действия администрации, выразившиеся в предоставлении в аренду ООО «ДВ-Союз» земельного участка для строительства многоквартирного дома без проведения торгов, признаны нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Администрации выдано предписание от 20.12.2013 № 72 которым предписано в срок до 20.01.2014 устранить нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции и совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции, с целью чего исключить случаи предоставления хозяйствующим субъектам земельных участков для жилищного строительства без проведения торгов и в отсутствие оснований, исключающих обязанность их проведения.

Предписание находится в стадии исполнения.

Учитывая, что характер предписанных действий предполагает исключение случаев незаконного предоставления земельных участков для жилищного строительства без проведения торгов со дня выдачи предписания, необходимость выдачи аналогичного предписания по данному делу отсутствует.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать действия администрации Бикинского муниципального района, выразившиеся в публикации 30.05.2013 в газете «Бикинский Вестник» информационного сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома по адресу:

по примерному ориентиру в 100 метрах на север от водонапорной башни, адрес ориентира: Хабаровский край, Бикинский район, с. Оренбургское, ул. Октябрьская, 2, площадью 1650 кв.м. без проведения торгов, нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

2. Предписание не выдавать.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.