

## Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми

### РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 24 августа 2012 года

В полном объеме решение изготовлено 28 августа 2012 года

№ 05-03/7612

г. Сыктывкар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...> (далее - Комиссия), рассмотрев дело № АО 128-07/12 по признакам нарушения Администрацией муниципального района «Прилузский», место нахождения: Республика Коми, Прилузский район, село Объячево, улица Мира, дом 76, части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), Отделом по управлению муниципальной собственностью администрации муниципального района «Прилузский», место нахождения: Республика Коми, Прилузский район, село Объячево, улица Мира, дом 76, части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции,

### УСТАНОВИЛА:

Дело о нарушении антимонопольного законодательства возбуждено по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

К участию в рассмотрении дела в качестве ответчиков привлечены Администрация муниципального района «Прилузский» (далее - Администрация МР «Прилузский», администрация муниципального района), место нахождения: Республика Коми, Прилузский район, село Объячево, улица Мира, дом 76, Отдел по управлению муниципальной собственностью администрации муниципального района «Прилузский» (далее - Отдел по управлению муниципальной собственностью администрации МР «Прилузский», отдел по управлению муниципальной собственностью администрации муниципального района), место нахождения: Республика Коми, Прилузский район, село Объячево, улица Мира, дом 76.

К участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованного лица привлечен индивидуальный предприниматель <...>.

Пунктом 3 части 1 статьи 15 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения муниципального района отнесены владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального района.

Пунктом 3 статьи 9 Устава муниципального района «Прилузский», принятого Советом муниципального образования «Прилузский район» 29.11.2005 (далее - Устав МР «Прилузский»), к вопросам местного значения муниципального района отнесены владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в

муниципальной собственности муниципального района.

По пункту 14 части 3 статьи 46 Устав МР «Прилузский» для решения вопросов местного значения в собственности муниципального района могут находиться, в том числе: земельные участки, отнесенные к муниципальной собственности муниципального района в соответствии с федеральными законами.

Частями 1, 4 статьи 39 Устава МР «Прилузский» предусмотрено, что администрация муниципального района, является органом местного самоуправления муниципального района, осуществляющим исполнительно-распорядительные функции по решению вопросов местного значения и полномочия для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных федеральными законами и законами Республики Коми, является юридическим лицом.

Частью 2 статьи 39 Устава МР «Прилузский» установлено, что администрацией муниципального района руководит руководитель администрации муниципального района на принципах единоначалия, работающий на постоянной штатной основе.

Пунктом 5 части 5 статьи 39 Устава МР «Прилузский» определено, что администрация муниципального района владеет, пользуется и распоряжается имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального района, в порядке и пределах полномочий, установленных Советом муниципального района.

Пунктом 12 статьи 28 Устава МР «Прилузский» к компетенции Совета муниципального района отнесено определение [порядка](#) управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального района.

Пунктами 1.1, 2.2 Положения об Отделе по управлению муниципальной собственностью, утвержденного Решением Совета муниципального района «Прилузский» (далее - Совет МР «Прилузский») от 28.06.2011 № IV-03/4 «Об утверждении Положения от Отделе по управлению муниципальной собственностью» (далее - Положение об отделе по управлению муниципальной собственностью администрации МР «Прилузский»), предусмотрено, что отдел по управлению муниципальной собственностью администрации муниципального района является самостоятельным функциональным органом администрации муниципального района, осуществляющим исполнительно-распорядительные функции в области имущественных и земельных отношений и осуществляющим полномочия по управлению и распоряжению собственностью муниципального района, является юридическим лицом.

По разделу 3 Положения об отделе по управлению муниципальной собственностью администрации МР «Прилузский» отдел по управлению муниципальной собственностью администрации муниципального района:

-заключает договоры о передаче имущества муниципального района в доверительное управление, аренду, безвозмездное пользование, залог, а также иные договоры в установленном порядке;

-осуществляет учет и контроль по перечислению в бюджет муниципального района

арендной платы по договорам аренды муниципального имущества и земельных участков в границах муниципального района и дивидендов по акциям (долям, паям), находящимся в собственности муниципального района;

-организует работу по проведению аукционов, конкурсов и торгов по продаже имущества муниципального района;

-выступает от имени муниципального района в качестве продавца муниципального имущества и земельных участков;

-является администратором неналоговых доходов бюджета муниципального района от поступлений платы за пользование муниципальным имуществом и земельными участками;

-обеспечивает защиту имущественных и земельных интересов муниципального района в порядке, установленном законодательством;

-выступает в суде в защиту муниципальных интересов по вопросам, связанным с управлением и распоряжением имуществом и земельными участками муниципального района.

Пунктом 2 статьи 11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) установлено, что органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Статьей 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» определено, что распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

Разделом 2 Положения о порядке пользования землями в границах муниципального образования муниципального района «Прилузский», утвержденного Решением Совета МР «Прилузский» от 30.06.2010 № III-30/5 «Об утверждении Положения о порядке пользования землями в границах муниципального образования муниципального района «Прилузский» в редакции Решения Совета МР «Прилузский» от 14.10.2011 № IV-06/9 «О внесении изменений и дополнений в решение Совета МР «Прилузский» от 30.06.2010 № III-30/5 «Об утверждении Положения о порядке пользования землями в границах муниципального образования муниципального района «Прилузский» в новой редакции» (далее - Положение о порядке пользования землями в границах МР «Прилузский») предусмотрены полномочия администрации муниципального района и отдела по управлению муниципальной собственностью администрации муниципального района в сфере управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального района, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

По пунктам 2.9, 2.10 Положения о порядке пользования землями в границах МР

«Прилузский» администрация муниципального района:

-осуществляет управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального района, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена;

-определяет уполномоченный орган по управлению и распоряжению земельными участками.

По пункту 2.23 Положения о порядке пользования землями в границах МР «Прилузский» отдел по управлению муниципальной собственностью администрации муниципального района организует и проводит торги (конкурсы, аукционы) по продаже земельных участков или продаже права аренды земельных участков.

Согласно пункту 2 статьи 30.1 Земельного кодекса 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](#) Земельного кодекса.

В соответствии с подпунктами 5, 5.1 пункта 1 статьи 24 Земельного кодекса в безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки:

-из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, предусмотренными [статьей 29](#) Земельного кодекса, лицам, с которыми заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, на основе заказа, размещенного в соответствии с федеральным [законом](#) о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, на срок строительства объекта недвижимости.

-из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, предусмотренными [статьей 29](#) Земельного кодекса, жилищно-строительным кооперативам в случаях, предусмотренных федеральным законом

В силу пункта 2.1 статьи 30 Земельного кодекса земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и который не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым в установленном [законодательством](#) Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории. Указанный земельный участок по выбору лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, предоставляется бесплатно в собственность или в аренду. Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного

[ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации за соответствующий земельный участок.

Орган местного самоуправления или в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации в соответствии с федеральным законом, исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, после утверждения документации по планировке застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, на основании заявления о предоставлении земельного участка, указанного в абзаце первом настоящего пункта, лица, заключившего с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, определяет технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, плату за подключение и принимает решение о предоставлении указанного земельного участка.

Решение о предоставлении земельного участка, указанное в абзаце 2 пункта, является основанием установления в соответствии с заявлением лица, заключившего с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, и за его счет границ такого земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета.

Согласно части 2 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации договор о развитии застроенной территории заключается органом местного самоуправления с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор или иным лицом в соответствии с [частями 25](#) и [28](#) статьи 46.3 Градостроительного кодекса.

Статьей 38.1 Земельного кодекса предусмотрен порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для жилищного строительства.

В соответствии с пунктом 27 статьи 38.1 Земельного кодекса в случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине, указанной в подпункте 1 [пункта 26](#) статьи, единственный участник аукциона не позднее чем через двадцать дней после дня проведения аукциона вправе заключить договор купли-продажи или договор аренды выставленного на аукцион земельного участка, а орган государственной власти или орган местного самоуправления, по решению которых проводился аукцион, обязан заключить договор с единственным участником аукциона по начальной цене аукциона.

Постановлением Администрации МР «Прилузский» № 890 от 15.06.2012 «О предварительном согласовании места размещения объекта и об утверждении акта выбора земельного участка» (далее - Постановление о предварительном согласовании места размещения объекта и об утверждении акта выбора земельного участка) предварительно согласовано место размещения объекта «Трехэтажный дом малосемейного типа в селе Объячево Прилузского района» (далее - объект строительства), утвержден акт выбора земельного участка для строительства объекта строительства для индивидуального предпринимателя <...>.

Постановлением Администрации МР «Прилузский» № 893 от 18.06.2012 «О

предоставлении земельного участка в аренду индивидуальному предпринимателю <...>» (далее - Постановление о предоставлении земельного участка в аренду) предусмотрено предоставление индивидуальному предпринимателю <...> земельного участка по адресу: Республика Коми, Прилузский район, село Объячево, улица Интернациональная, дом 14, кадастровый номер <...> :01:5901012:131 (далее - земельный участок), для строительства трехэтажного жилого дома малосемейного типа на срок с 18.06.2012 по 17.06.2013.

Земельный участок находится в границах муниципального района «Прилузский» (далее - МР «Прилузский»).

Земельный участок находится в собственности МР «Прилузский» (свидетельство о государственной регистрации права от 13.04.2011).

На основании Постановления о предоставлении земельного участка в аренду между Отделом по управлению муниципальной собственностью администрации МР «Прилузский» (арендодатель) и индивидуальным предпринимателем <...> (арендатор) заключен договор № 56 от 18.06.2012 аренды земельного участка сроком с 18.06.2012 по 17.06.2013 (далее - договор аренды).

По Постановлению о предварительном согласовании места размещения объекта и об утверждении акта выбора земельного участка и Постановлению о предоставлении земельного участка в аренду объект строительства - трехэтажный дом малосемейного типа.

По пункту 1.1 договора аренды арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок для сноса ветхого аварийного здания непригодного для постоянного проживания с последующим строительством трехэтажного жилого дома малосемейного типа.

Соответственно, земельный участок предоставлен для жилищного строительства.

Отделом по управлению муниципальной собственностью администрации МР «Прилузский» опубликовано сообщение в печатном издании - газете «Знамя Труда» от 19.04.2012 о приеме заявлений на предоставление в аренду земельного участка для строительства трехэтажного жилого дома малосемейного типа (далее - сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка).

Только индивидуальным предпринимателем <...> 18.05.2012 подана заявка на получение земельного участка на предоставление в аренду земельного участка для строительства трехэтажного жилого дома малосемейного типа (протокол № 1 от 18.05.2012 рассмотрения заявок на предоставление в аренду земельного участка (далее - протокол рассмотрения заявок на предоставление в аренду земельного участка)).

Земельным кодексом не предусмотрено предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с предварительным согласованием мест размещения объектов для жилищного строительства.

Пунктом 1 статьи 30 Земельного кодекса установлено предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной

собственности, с предварительным согласованием мест размещения объектов для строительства, 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.

Земельный участок для жилищного строительства предоставлен индивидуальному предпринимателю <...> без проведения аукциона.

Сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка, опубликованное в печатном издании, не соответствует требованиям, установленным пунктом 10 статьи 38.1 Земельного кодекса к извещению или сообщению о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства.

Сообщение о приеме заявлений не размещено на [официальном сайте](#) Российской Федерации в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) для размещения информации о проведении торгов в соответствии с пунктом 9 статьи 38.1 Земельного кодекса.

Протокол рассмотрения заявок на предоставление в аренду земельного участка не является протоколом приема заявок на участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства.

Таким образом, земельный участок предоставлен индивидуальному предпринимателю <...> для жилищного строительства без проведения аукциона в нарушении пункта 2 статьи 30.1 Земельного кодекса.

Целями Закона о защите конкуренции являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

По пункту 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции конкуренция - 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.

По пункту 5 статьи 4 Закона о защите конкуренции хозяйствующий субъект - коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации.

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, 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).

Продажа земельных участков для жилищного строительства, продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства на аукционах направлена на защиту конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Продажа земельных участков для жилищного строительства, продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства без проведения аукционов, за исключением случаев, определенных [подпунктами 5 и 5.1 пункта 1 статьи 24](#), пунктом 2.1 [статьи 30](#) и пунктом 27 [статьи 38.1](#) Земельного кодекса, есть обстоятельство, создающее преимущественные условия деятельности на товарных рынках жилищного строительства хозяйствующим субъектам, являющимся участниками таких товарных рынков, получившим земельные участки для жилищного строительства без аукционов.

Индивидуальный предприниматель <...> является хозяйствующим субъектом.

Действия Администрации МР «Прилузский» в виде принятия Постановления о предоставлении земельного участка в аренду, на основании которого индивидуальному предпринимателю <...> предоставлен земельный участок для жилищного строительства без проведения аукциона, могли привести к ограничению конкуренции на товарном рынке жилищного строительства в границах МР «Прилузский» путем создания преимущественных условий деятельности на таком товарном рынке индивидуальному предпринимателю <...>.

Действия Отдела по управлению муниципальной собственностью администрации МР «Прилузский» в виде заключения договора аренды с индивидуальным предпринимателем <...> в отношении земельного участка без проведения аукциона могли привести к ограничению конкуренции на товарном рынке жилищного строительства в границах МР «Прилузский» путем создания преимущественных условий деятельности на таком товарном рынке индивидуальному предпринимателю <...>.

Такие действия Администрации МР «Прилузский», Отдела по управлению муниципальной собственностью администрации МР «Прилузский» являются нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

На земельном участке строительство многоквартирного жилого дома не начато. На земельном участке выполняются работы по сносу аварийного здания (договор № 6/12 от 20.07.2012 подряда между муниципальным унитарным предприятием «Объячевский комбинат обслуживания» (далее - МУП «ОКО») и индивидуальным предпринимателем <...>, письмо МУП «ОКО» № 211 от 14.08.2012).

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



## **РЕШИЛА:**

1. Признать Администрацию МР «Прилузский» нарушившей часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в части действий в виде принятия Постановления о предоставлении земельного участка в аренду.
2. Признать Отдел по управлению муниципальной собственностью администрации МР «Прилузский» нарушившим часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в части действий в виде заключения договора аренды без проведения аукциона.
3. Выдать Администрации МР «Прилузский» предписание о прекращении нарушений антимонопольного законодательства путем отмены Постановления о предоставлении земельного участка в аренду.
4. Выдать Отделу по управлению муниципальной собственностью администрации МР «Прилузский» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства путем принятия мер по расторжению договора аренды.

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.

## **Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми**

### **ПРЕДПИСАНИЕ**

28 августа 2012 года

№ 05-03/7613

г. Сыктывкар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...> (далее - Комиссия), 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 28 августа 2012 года по делу № АО 128-07/12 о нарушении Администрацией муниципального района «Прилузский», место нахождения: Республика Коми, Прилузский район, село Объячево, улица Мира, дом 76, части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), Отделом по управлению муниципальной собственностью администрации муниципального района «Прилузский», место

нахождения: Республика Коми, Прилузский район, село Объячево, улица Мира, дом 76, части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции,

### **ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

1. Отделу по управлению муниципальной собственностью администрации муниципального района «Прилузский» в срок до 28.09.2012 принять меры по расторжению договора № 56 от 18.06.2012 аренды находящегося в муниципальной собственности земельного участка.

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа [статьей 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.

## **Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми**

### **ПРЕДПИСАНИЕ**

28 августа 2012 года

№ 05-03/7614

г. Сыктывкар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...> (далее - Комиссия), 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 28 августа 2012 года по делу № АО 128-07/12 о нарушении Администрацией муниципального района «Прилузский», место нахождения: Республика Коми, Прилузский район, село Объячево, улица Мира, дом 76, части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Отделом по управлению муниципальной собственностью администрации муниципального района «Прилузский», место нахождения: Республика Коми, Прилузский район, село Объячево, улица Мира, дом 76, части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции,

## ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации муниципального района «Прилузский» в срок до 28.09.2012 отменить Постановление № 893 от 18.06.2012 «О предоставлении земельного участка в аренду индивидуальному предпринимателю <...>».
2. О выполнении настоящего предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа [статьей 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.