

Комиссия Марийского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Хасанов И.Р. - председатель Комиссии, заместитель руководителя — начальник отдела;

Члены Комиссии:

Кутюкова А.И. - ведущий специалист-эксперт отдела аналитической работы и контроля хозяйствующих субъектов;

Савинова Е.С. - специалист-эксперт отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти,

рассмотрев в присутствии представителей Администрацией муниципального образования «Звениговский муниципальный район»:

дело о нарушении антимонопольного законодательства Администрацией муниципального образования «Звениговский муниципальный район» (425060, Республика Марий Эл, г. Звенигово, ул. Ленина, 39) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в предоставлении постановлением администрации муниципального образования «Звениговский муниципальный район» от 25 октября 2011 года №882 в аренду земельного участка с кадастровым номером 12:14:3701001:94, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, Звениговский район, п.г.т. Красногорский, ул.Машиностроителей, позиция №1а, для строительства магазина, без проведения торгов, которое могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

На основании приказа о проведении плановой выездной проверки от 20 августа 2012 №201, приказа о продлении срока проведения плановой выездной проверки от 27 сентября №241 была проведена проверка в отношении Администрации муниципального образования «Звениговский муниципальный район» по адресу: Республика Марий Эл, г. Звенигово, ул. Ленина, 39 (ИНН 1203001273, ОГРН 1021200560150).

В рамках проведения плановой проверки установлены признаки нарушения Администрацией муниципального образования «Звениговский муниципальный район» части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в части предоставления Постановлением главы администрации муниципального образования «Звениговский муниципальный район» от 25 октября 2011 года №882 П. в аренду земельного участка с кадастровым номером 12:14:3701001:94, общей площадью 150,0 кв.м., расположенный по адресу: Республика Марий Эл, Звениговский район, п.г.т. Красногорский, ул. Машиностроителей, позиция №1а, для строительства магазина, сроком до одного года с 13.10.2011 по 11.10.2012 без проведения торгов.

Администрация муниципального образования «Звениговский муниципальный

район» действует на основании Положения, утвержденного решением десятой сессии пятого созыва Собрания депутатов муниципального образования "Звениговский муниципальный район" от 18.08.2010 №97.

Администрация муниципального образования "Звениговский муниципальный район" (далее - Администрация района) является органом местного самоуправления, осуществляющим исполнительно-распорядительные функции, наделенным Уставом муниципального образования "Звениговский муниципальный район" полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами Республики Марий Эл.

Формами работы Администрации района являются издание правовых актов, дача указаний, поручений должностными лицами коллегии совещания и заседания, деятельность рабочих групп, комиссий, советов, планирование деятельности и иные формы, предусмотренные Регламентом работы администрации муниципального образования "Звениговский муниципальный район", иными муниципальными правовыми актами Администрации района.

В рамках рассмотрения дела Комиссией Марийского УФАС России установлено следующее.

13 августа 2010 года в газете «Звениговская неделя» Администрацией муниципального образования «Звениговский муниципальный район» опубликовано объявление о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка ориентировочной площадью 150,0 кв.м. для строительства магазина, местоположение: Республика Марий Эл, Звениговский район, пос. Красногорский, улица Машиностроителей, позиция 1а.

22 ноября 2010 года земельный участок, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, Звениговский район, пос. Красногорский, улица Машиностроителей, позиция 1а, площадью 150 кв.м. поставлен на кадастровый учет, участку присвоен кадастровый номер <...> :14:3701001:94.

28 марта 2011 года Администрацией муниципального образования «Звениговский муниципальный район» вынесено постановление №223 «О предварительном согласовании места для строительства магазина П.», которым на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Марий Эл, Звениговский район, пос. Красногорский, улица Машиностроителей, позиция 1а, П. предварительно согласовано место размещения магазина, утвержден акт выбора земельного участка и предварительного согласования места размещения объекта строительства 25 марта 2011 года.

18 июля 2011 года в Администрацию муниципального образования «Звениговский муниципальный район» поступило заявление П. о предоставлении земельного участка во временное пользование на условиях аренды с кадастровым номером 12:14:3701001:94, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, Звениговский район, пос. Красногорский, улица Машиностроителей, позиция 1а, для строительства магазина промышленных товаров.

25 октября 2011 года Администрацией муниципального образования

«Звениговский муниципальный район» вынесено постановление «О предоставлении в аренду земельного участка П.» №882, которым П. предоставлен в аренду на срок до одного года земельный участок с кадастровым номером 12:14:3701001:94 для строительства магазина.

На основании указанного постановления 25 октября 2011 года между Администрацией муниципального образования «Звениговский муниципальный район» и П. заключен договор аренды №125 земельного участка расположенного по адресу: Республика Марий Эл, Звениговский район, пос. Красногорский, улица Машиностроителей, позиция 1а, с кадастровым номером 12:14:3701001:94 сроком с 13 октября 2011 года по 11 октября 2012 года для строительства магазина, арендная плата 319 рублей 27 копеек в месяц.

16 июля 2012 года П. обратился в Администрацию муниципального образования «Звениговский муниципальный район» с заявлением об изменении срока аренды в части его продления до 12 октября 2021 года.

В связи с поступившим заявлением сторонами заключено дополнительное соглашение от 07 августа 2012 года к договору аренды №125 земельного участка от 25 октября 2011 года, согласно которому срок аренды указанного земельного участка изменен и исчисляется с 13 октября 2011 года по 12 октября 2021 года.

Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулируется [статьей 30](#) Земельного кодекса РФ.

Согласно пункту 1 статьи 30 Земельного кодекса РФ 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.

В силу части 5 статьи 30 Земельного кодекса РФ, 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](#) настоящего Кодекса, 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](#) настоящего Кодекса.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 31](#) Земельного кодекса РФ гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 29](#) Кодекса, с

заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

[Пунктом 2 статьи 31](#) Земельного кодекса РФ предусмотрено, что орган местного самоуправления по заявлению гражданина или юридического лица либо по обращению предусмотренного [статьей 29](#) Кодекса исполнительного органа государственной власти обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями.

Согласно [пункту 5 статьи 31](#) Земельного кодекса РФ результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранный или санитарно-защитной зоны.

По смыслу указанной правовой [нормы](#) принятию решения о предоставлении земельных участков для строительства должно предшествовать проведение работ по их формированию, в том числе предварительное согласование размещения участка, которое оформляется актом о выборе земельного участка с указанием проекта его границ и решением о предварительном согласовании места размещения участка, утверждающим этот акт. При этом обязанность по обеспечению выбора земельного участка возложена на орган местного самоуправления.

Документы, подтверждающие поступление заявления от П. о предварительном согласовании места строительства магазина на спорном земельном участке, отсутствуют, что позволяет сделать вывод о самовольном принятии Ответчиком решения о предварительном согласовании места размещения объекта конкретному лицу.

Кроме того, из материалов дела следует, что земельный участок, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, Звениговский район, пос. Красногорский, улица Машиностроителей, позиция 1а, с кадастровым номером 12:14:3701001:94 поставлен на кадастровый учет до начала процедуры предварительного согласования места размещения магазина, поэтому считается сформированным и является объектом гражданских прав, что соответствует требованиям [ФЗ](#) от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

Таким образом, Администрацией муниципального образования «Звениговский муниципальный район» постановлением №223 от 28 марта 2011 года утвержден акт выбора земельного участка и предварительно согласовано место размещения магазина на сформированном земельном участке.

Следовательно, порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта, регламентированный [пунктом 5 статьи 30](#) ЗК РФ, ответчиком соблюден не был в связи с невозможностью проведения процедуры предварительного согласования в отношении сформированного земельного участка ввиду следующего.

[Частью 6 статьи 30](#) ЗК РФ установлено, что 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](#).

Порядок предоставления земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта установлен [частью 4 статьи 30](#) ЗК РФ.

В соответствии с подпунктами 3 и 4 пункта 4 статьи 30 Земельного кодекса РФ предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке: проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка; передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка; а также подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Предоставление земельных участков без предварительного согласования осуществляется только путем проведения торгов.

В силу пункта 6 статьи 30 Земельного кодекса 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 указанной статьи, если иной порядок не установлен Земельным кодексом РФ.

Наличие сформированного земельного участка исключает возможность проведения процедуры предварительного согласования места размещения объекта на этом же земельном участке, то есть проведения в отношении земельного участка мероприятий, предусмотренных статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, земельным законодательством установлено обязательное проведение торгов в отношении сформированного земельного участка при предоставлении его в аренду для строительства.

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 (Постановление Президиума ВАС РФ от 29 ноября 2011 года № 8799/11 по делу № А66-7056/2010).

В силу [части 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).

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.

Не проведение предусмотренных законодательством Российской Федерации торгов в отношении указанного земельного участка и предоставление его конкретному лицу в нарушение процедуры, установленной земельным законодательством, приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

С учетом изложенного Администрация муниципального образования «Звениговский муниципальный район» незаконно предварительно согласовала П. место размещения магазина на сформированном земельном участке.

При принятии решения о распоряжении спорным земельным участком Ответчику следовало руководствоваться пунктом 6 статьи 30 Земельного кодекса и обеспечить проведение торгов в связи с поступлением заявления заинтересованного в предоставлении земельного участка для строительства лица.

Строительство магазина на спорном земельном участке подразумевает его использование для предпринимательской деятельности и извлечения прибыли.

Предоставление земельного участка конкретному лицу с нарушением земельного законодательства нарушает принципы, установленные в статье 1 Земельного кодекса РФ, лишает иных лиц возможности претендовать на спорный земельный участок для осуществления предпринимательской деятельности.

Комиссия Марийского УФАС России приходит к выводу о наличии в действиях Администрации муниципального образования «Звениговский муниципальный район» нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в части предварительного согласования и передачи сформированного земельного участка в аренду для строительства магазина П.

Руководствуясь частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Административным регламентом Федеральной антимонопольной службы, утвержденного Приказом ФАС России от 25 декабря 2007 года № 447, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях ответчика - Администрации муниципального образования «Звениговский муниципальный район» нарушение части 1 статьи 15

Закона о защите конкуренции в части предварительного согласования и передачи сформированного земельного участка в аренду для строительства магазина П.

2. Выдать предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства.

3. Передать материалы дела соответствующему должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

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 предусмотрена административная ответственность.