

Администрация Старооскольского городского
округа Белгородской области

309514, Белгородская область,

г. Старый Оскол, ул. Ленина, д. 46/17

РЕШЕНИЕ

г. Белгород

Резолютивная часть решения оглашена 24 апреля 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено 07 мая 2013 г.

Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – <...> – заместитель руководителя управления, начальник отдела контроля органов власти; члены Комиссии: <...>– заместитель начальника отдела контроля органов власти, <...>- ведущий специалист – эксперт отдела контроля органов власти, <...>– ведущий специалист – эксперт отдела контроля органов власти,

в присутствии представителя ответчика – администрации Старооскольского городского округа Белгородской области (далее – Администрация, ответчик) – <... > (доверенность от 19.06.2012, № 1-3-20/1150),

рассмотрев дело № **132-13-А3** по признакам нарушения Администрацией требований части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (ред. от 28.07.2012, далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В ходе выездной плановой проверки, проведённой 20.02.2013 в соответствии с приказом руководителя Белгородского УФАС России № 022 от 11.02.2013, с целью контроля за соблюдением Администрацией требований антимонопольного законодательства было проанализировано постановление главы Администрации от 06.04.2011 № 1334 «О продлении права аренды ЗАО «БИЛД» сроком на 11 месяцев на земельный участок по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, ул. Свердлова, 23а, для строительства нежилого здания (магазин)» (далее – Акт). В соответствии с данным Актом Администрация постановила продлить право аренды закрытого акционерного общества «БИЛД» (далее – Общество) сроком на 11 месяцев на земельный участок с кадастровым номером 31:06:0311001:30 площадью 367 кв.м из земель населённых пунктов по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, ул. Свердлова, 23а, для строительства нежилого здания (магазина).

При анализе действий Администрации по продлению права аренды было установлено, что в них содержатся признаки нарушения антимонопольного законодательства.

В соответствии со статьёй 44 Закона о защите конкуренции, на основании приказа Белгородского УФАС России от 04.04.2013 № 094 (в редакции приказа от 24.04.2013 № 145) в отношении Администрации возбуждено дело по признакам нарушения требований части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, по следующим основаниям.

Статья 34 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 25.12.2012) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" определяет местную администрацию как исполнительно – распорядительный орган местного самоуправления, входящий в структуру органов местного самоуправления. Соответственно, администрация Старооскольского городского округа Белгородской области является органом местного самоуправления.

Пункт 1 статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) требует от органов местного самоуправления 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, в том числе, 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.

В соответствии с пунктом 3 статьи 31 Земельного кодекса органы местного самоуправления информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства.

По смыслу вышеуказанных требований Земельного кодекса об обязательном заблаговременном публичном информировании населения заинтересованные лица не лишены возможности подать заявления о предоставлении им того же земельного участка, даже зная о наличии иных претендентов.

При этом Земельный кодекс не ограничивает существование указанного права во времени моментом обращения первого из заинтересованных лиц с заявлением в орган местного самоуправления и не устанавливает каких-либо критериев приоритета или отбора при множественности претендентов.

Однако порядок предоставления земельного участка в случае, если на данный земельный участок претендуют нескольких лиц, Земельным кодексом не урегулирован. Поскольку участок можно предоставить только одному из претендентов, этого претендента необходимо определить из числа всех имеющихся, обратившихся в орган местного самоуправления с соответствующим заявлением.

Кроме того, согласно постановлению Президиума ВАС РФ от 14.09.2010 № 4224/10 после определения участка, подходящего для строительства того объекта, в отношении которого заинтересованным лицом подано заявление, часть 3 статьи 31 Земельного кодекса обязывает орган местного самоуправления информировать население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства. Акт о выборе земельного участка может быть оформлен для конкретного лица только после такого публичного информирования.

Предварительное информирование населения о предстоящем предоставлении земельного участка отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных юридических лиц и граждан, закрепленному в пункте 11 статьи 1 Земельного кодекса, а также позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу, чем создаёт предпосылки конкуренции.

Согласно пункту 2 [статьи 22](#) Земельного кодекса земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 [статьи 27](#), могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом.

В соответствии с пунктом 3 [статьи 22](#) Земельного кодекса по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 [статьи 35](#), пунктом 1 [статьи 36](#) и [статьей 46](#) Земельного кодекса.

Из пункта 1 [статьи 621](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее –

Гражданский кодекс) следует, что, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

Правила пункта 1 [статьи 621 Гражданского кодекса](#), пункта 3 [статьи 22](#) Земельного кодекса, предусматривающие наличие у арендатора преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок, не устанавливают безусловного права арендодателя и исключительного права арендатора заключения такого договора, а также соответствующей обязанности арендодателя.

Соответственно, принимая Актом решение о заключении с Обществом договора аренды земельного участка на новый срок без обязательного заблаговременного публичного информирования населения в нарушение требований пункта 1 статьи 34, пункта 3 статьи 31 Земельного кодекса, Администрация совершила действия, фактически исключившие возможность конкуренции хозяйствующих субъектов за право аренды данного земельного участка, что нарушает запрет, установленный частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Представитель ответчика представил письменное пояснение от 22.04.2013 исх. № 02-07/694 о том, что при принятии Акта Администрацией не было допущено нарушений действующего федерального законодательства; на заседании Комиссии, после изложения членом Комиссии - докладчиком по делу оснований возбуждения дела, устно согласился с выводами Белгородского УФАС о наличии в действиях Администрации нарушения антимонопольного законодательства.

Комиссия, рассмотрев материалы дела, выслушав пояснения представителя ответчика, пришла к следующим выводам.

Заключение договора аренды имущества на новый срок регулируется пунктом 1 [статьи 621 Гражданского кодекса](#), заключение договора аренды земельного участка на новый срок конкретизировано пунктом 3 [статьи 22](#) Земельного кодекса. Данные нормы предусматривают наличие у арендатора преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок и не устанавливают безусловного права арендодателя и исключительного права арендатора заключения такого договора, а также соответствующей обязанности арендодателя. Для определения у Общества преимущественного права аренды земельного участка необходимо установить преимущества Общества перед другими претендентами. Поскольку участок можно предоставить только одному из претендентов, этого претендента необходимо определить из числа всех имеющихся, обратившихся в орган местного самоуправления с соответствующим заявлением, что возможно осуществить лишь при заблаговременном публичном

информировании населения. Принятием Акта о заключении с Обществом договора аренды земельного участка на новый срок без обязательного заблаговременного публичного информирования населения в нарушение требований пункта 1 статьи 34, пункта 3 статьи 31 Земельного кодекса Администрация исключила возможность конкуренции хозяйствующих субъектов за право аренды данного земельного участка, что могло привести к недопущению конкуренции и нарушило запрет, установленный частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В соответствии со статьёй 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;

- 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;

- недопущение хозяйствующих субъектов на определённый рынок является признаком недопущения конкуренции.

Учитывая изложенное, Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению дел **№ 132-13-А3** о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьёй 48, частью 1 статьи 49, статьёй 50 Федерального закона от 20.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (ред. от 28.07.2012),

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения администрацией Старооскольского городского округа Белгородской области запрета, установленного частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (ред. от 28.07.2012), которое выразилось в принятии постановления главы администрации от 06.04.2011 № 1334 «О продлении права аренды ЗАО «БИЛД» сроком на 11 месяцев на земельный участок по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, ул. Свердлова, 23а, для строительства нежилого здания (магазин)» без

соблюдения требований, установленных пунктом 1 статьи 34, пунктом 3 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации (без соблюдения обязательных процедур информирования населения о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства), и могло привести к недопущению конкуренции.

2. Выдать администрации Старооскольского городского округа Белгородской области предписание: во исполнение требований части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (ред. от 28.07.2012) совершать в дальнейшем действия, направленные на обеспечение конкуренции.

3. Во исполнение предписания, указанного в пункте 2 настоящего решения, в срок до 07.08.2013 представить в Белгородское УФАС России доказательства о соблюдении администрацией Старооскольского городского округа Белгородской области положений действующего законодательства РФ при предоставлении хозяйствующим субъектам земельных участков из находящихся в муниципальной собственности земель (копии публикаций в средствах массовой информации, копии протоколов заседаний конкурсных (аукционных) комиссий).

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

<...>

<...>

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

07.05.2013 № 1452/5

Администрация Старооскольского городского округа
Белгородской области

309514, Белгородская область,
г. Старый Оскол, ул. Ленина, д. 46/17

ПРЕДПИСАНИЕ № 56

7. мая 2013 г. г. Белгород

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

председатель Комиссии – <...>– заместитель руководителя управления, начальник отдела контроля органов власти; члены Комиссии: <...> – заместитель начальника отдела контроля органов власти, <...>- ведущий специалист – эксперт отдела контроля органов власти, <...>- ведущий специалист – эксперт отдела контроля органов власти,

на основании своего решения от 07.05.2013 по делу № **132-12-А3** о нарушении администрацией Старооскольского городского округа Белгородской области, расположенной по адресу: 309514, Белгородская область, г. Старый Оскол, ул. Ленина, д. 46/17, запрета, установленного частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (ред. от 28.07.2012),

руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьёй 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (ред. от 28.07.2012),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации Старооскольского городского округа Белгородской области во исполнение требований части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (ред. от 28.07.2012) совершать в дальнейшем действия, направленные на обеспечение конкуренции.

Во исполнение предписания в срок до 07.08.2013 представить в Белгородское УФАС России доказательства о соблюдении администрацией Старооскольского городского округа Белгородской области положений действующего законодательства РФ при предоставлении хозяйствующим субъектам земельных участков из находящихся в муниципальной собственности земель (копии публикаций в средствах массовой информации, копии протоколов заседаний конкурсных (аукционных) комиссий).

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

<...>

<...>

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение **трех** месяцев со дня его вынесения.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания

антимонопольного органа пунктами 2.1 – 2.7 части 2 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.