

«27» апреля 2010 г.  
г. Ростов-на-Дону

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Коренченко К.А. – зам. руководителя управления - начальник отдела контроля органов власти;  
Частников В.Л. – зам. начальника отдела контроля органов власти;  
Ратникова О.С. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти;  
Скутнева К.В. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти,  
рассмотрев дело № 180 по признакам нарушения Администрацией г. Таганрога (347900, г. Таганрог, ул. Петровская, д. 73; далее – Администрация) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции»),

#### **УСТАНОВИЛА:**

В Ростовское УФАС России поступило заявление ИП Кириченко О.А. (вх. № 643/1 от 25.01.2010 г.) на неправомерные действия Администрации г. Таганрога, выразившиеся в передаче <...> муниципального имущества в аренду без проведения торгов.

На основании данных фактов 26.02.2010 г. в отношении Администрации было возбуждено настоящее дело.

ИП Кириченко О.А., в ответ на определение о назначении дела № 180 к рассмотрению, представил копию Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, Выписки из ЕГРИП.

Представители Администрации на заседании Комиссии представили: Постановление ФАС Поволжского округа от 14.02.2008 г. по делу № А12-3548/07, Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 22.10.2007 г. по делу № А11-12687/2006-К2-24/860, Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.09.2009 г. № Д23-2936, заявление <...> об изменении вида разрешенного использования земельного участка от 18.01.2010 г.

Комиссия, изучив материалы дела, выслушав представителей сторон, приходит к следующим выводам.

В газете «Таганрогская правда» (№ 346 от 06.12.2008 г.) было опубликовано объявление Администрации о предполагаемом использовании земельного участка, расположенного по адресу: г. Таганрог, пер. Южный, д. 29 для размещения офисных помещений.

ИП Кириченко О.А. направил в адрес Администрации г. Таганрога заявление о предоставлении ему в аренду данного земельного участка в соответствии с его предполагаемым использованием (вх. № 1390 от 09.02.2009 г.).

25.05.2009 г. (исх. № 929) Администрация г. Таганрога в своем ответе ИП Кириченко О.А. указала, что земельный участок, расположенный по адресу: г. Таганрог, пер. Южный, д. 29, будет предоставлен посредством предварительного согласования места размещения тому лицу, которое выступило с инициативой по его формированию, провело землеустроительные работы и будет в дальнейшем использовать для строительства соответствующего объекта.

В соответствии с Постановлением Администрации г. Таганрога от 30.06.2009 г. № 3049 (в редакции Постановления № 3394 от 29.07.2009 г.; далее – Постановление № 3049) были утверждены акт выбора и схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: г. Таганрог, пер. Южный, д. 29, для размещения офисных помещений и предварительно согласовано место размещения объекта <...> на период проведения проектно-изыскательских работ.

Постановлением Администрации г. Таганрога от 02.11.2009 г. № 5273 «О предоставлении в аренду <...> земельного участка, находящегося по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, пер. Южный, 29» (далее – Постановление № 5273) вышеуказанный земельный участок предоставлен для размещения офисных помещений в аренду сроком на 5 лет <...>.

На основании Постановления № 3049 и Постановления № 5273, между <...> и Комитетом по управлению имуществом г. Таганрога 13.11.2009 г. заключен договор аренды № 09-641.

При этом, в соответствии со ст. 30 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию: 1) без предварительного согласования мест размещения объекта; 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Предоставление земельных участков для строительства в собственность без

предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах.

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется следующим образом: 1) выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта; 2) проведение работ по формированию земельного участка; 3) государственный кадастровый учет земельного участка; 4) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства.

Согласно ст. 31 ЗК РФ заинтересованное лицо обращается в орган местного самоуправления с заявлением, в котором указывается назначение объекта, предполагаемое место размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. Орган местного самоуправления обеспечивает выбор земельного участка, а также информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства. Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства. Орган местного самоуправления принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка или об отказе в размещении объекта.

В соответствии с ч. 8 ст. 31 ЗК РФ решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

Согласно позиции ФАС Северо-Кавказского округа (Постановление от 17.12.2009 г. по делу № А53-8516/2009) при наличии нескольких заявок право на заключение договора аренды земельного участка выставляется на торги. Проведение торгов соответствует принципу земельного законодательства, закрепленному в п. 11 ст. 1 ЗК РФ, предусматривающему сочетание интересов общества и законных интересов граждан. Согласно этому принципу регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком. В противном случае у заинтересованных лиц появляется возможность получить (предоставить) земельный участок, пользующийся повышенным спросом, без проведения торгов. Между тем, **целью проведения торгов является привлечение всех заинтересованных лиц и обеспечение им равных возможностей на приобретение земельного участка**, а также получение органом местного самоуправления максимальной цены за объект торгов.

Материалами дела подтверждается, что на спорный земельный участок, расположенный по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, пер. Южный, 29, претендуют <...> и ИП Кириченко О.А. Земельный участок предоставлен <...>. Поскольку как <...>, так и ИП Кириченко О.А. обратились в Администрацию г. Таганрога с заявлениями о предоставлении земельного участка до принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта, предоставление участка должно производиться на торгах.

Следовательно, Администрация г. Таганрога, приняв Постановление № 3049 и Постановление № 5273, на основании которых без проведения торгов заключен договор аренды от 13.11.2009 г. № 09-641, ущемляет права ИП Кириченко О.А., препятствует осуществлению его предпринимательской деятельности, что может привести к ограничению конкуренции на рынке строительства в г. Таганроге.

Вместе с тем, в соответствии с ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления запрещается принимать акты, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности, запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

Таким образом, в действиях Администрации г. Таганрога, выразившихся в принятии Постановления № 3049 и Постановления № 5273, содержится нарушение ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции».

Руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1 – 3 ст. 41, ч. 1 ст. 49 ФЗ «О защите конкуренции»,

#### РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию г. Таганрога нарушившей ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции».
2. Обратиться в Арбитражный суд Ростовской области с иском о признании недействительными Постановления Администрации г. Таганрога от 30.06.2009 г. № 3049 «О предварительном согласовании места размещения объекта для проведения проектно-изыскательских работ для размещения офисных помещений по адресу: пер. Южный, 29» (в

редакции Постановления Администрации г. Таганрога от 29.07.2009 № 3394), Постановления Администрации г. Таганрога от 02.11.2009 г. № 5273 «О предоставлении в аренду <...> земельного участка, находящегося по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, пер. Южный, 29», договора аренды от 13.11.2009 г. № 09-641.

Председатель Комиссии К.А. Коренченко

Члены Комиссии: В.Л. Частников, О.С. Ратникова, К.В. Скутнева

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