

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Р Е Ш Е Н И Е

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области

Резолютивная часть решения оглашена 14 декабря 2012 года.

Решение в полном объеме изготовлено 28 декабря 2012 года.
г. Курск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства

рассмотрев дело №02/08-226-2012, возбужденное по признакам нарушения ст.15 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. №135-ФЗ со стороны Администрации Беловского района Курской области (307910, Курская область, Беловский район, с.Белая, Советская пл., 1) в присутствии представителя Администрации Беловского района Курской области А. (по доверенности), представителя ОАО «Беловское» Н. (по доверенности), представителя Управления Россельхознадзора по Орловской и Курской областям П. (удостоверение),

УСТАНОВИЛА:

Управлением Россельхознадзора по Орловской и Курским областям в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области представлена копия акта проверки соблюдения земельного законодательства в отношении Администрации Беловского района Курской области №1139-ПК от 30.08.2012 г. По результатам анализа данного акта, а также документов, предоставленных Администрацией Беловского района Курской области, (далее – Беловский район) Управлением ФАС по Курской области установлено, что в 2010 году Администрация Беловского района Курской области предоставила в аренду

ОАО «Беловское» земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, расположенный по адресу: Курская область, Беловский район, Малосолдатский сельсовет с кадастровым номером 46:01:120401:14 площадью 3,86 га, для строительства объекта — базы для хранения картофеля без проведения аукциона.

Согласно документированной информации, представленной Администрацией Беловского района на запрос Управления ФАС по Курской области, торги по предоставлению земельного участка для строительства в порядке, предусмотренном статьей 30 Земельного кодекса РФ, Администрацией Беловского района Курской области не проводились.

Статья 15 ФЗ «О защите конкуренции» запрещает органам местного самоуправления принимать акты и совершать действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Проанализировав вышеизложенные обстоятельства, председатель Комиссии УФАС по Курской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства признал их достаточными для возбуждения дела по признакам нарушения Администрацией Беловского района Курской области ст.15 ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в предоставлении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 46:01:120401:14 площадью 3,86 га ОАО «Беловское» в аренду для строительства объекта — базы для хранения картофеля с нарушением норм действующего законодательства (без проведения торгов, предусмотренных ст.30 Земельного кодекса РФ), что могло привести к ограничению конкуренции и ущемлению интересов других хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность в сфере капитального строительства.

На заседании Комиссии УФАС по Курской области по рассмотрению дел по признакам нарушения антимонопольного законодательства представитель Администрации Беловского района Курской области пояснила, что письмом от 28 апреля 2010 года ОАО «Беловское» обратилось в адрес Администрации Беловского района по вопросу согласования месторасположения участка из земель сельскохозяйственного назначения площадью 3,86 га для строительства базы хранения картофеля в границах земельного участка, ранее предоставленного в аренду ОАО «Беловское» с кадастровым номером 46:01:120401:14 площадью 42 га, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Малосолдатский сельсовет. На основании данного обращения Администрацией Беловского района принято Постановление №366 от 30.04.2010г., на основании которого ОАО «Беловское» согласовали место выбора земельного участка под строительство на арендуемом земельном участке и утвержден акт выбора земельного участка от 12.04.2010г. Представитель Администрации в ходе рассмотрения дела пояснила, что при предоставлении вышеуказанного земельного участка Администрация руководствовалась процедурой, установленной Земельным кодексом РФ, а именно: пунктом 6 статьи 30, пунктом 4 статьи 11.2 и пунктами 2, 6 статьи 11.4 Земельного кодекса РФ, и исходила из того факта, что вышеуказанный земельный участок, предоставляемый для строительства базы хранения картофеля, ранее входил в состав арендуемого ОАО «Беловское» земельного участка общей площадью 42 га.

Представитель Управления Россельхознадзора по Орловской и Курской областям,

пояснила, что вышеуказанный земельный участок предоставлен для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта, в то время как исходя из комплексного анализа пункта 4 и пункта 11 статьи 30 Земельного кодекса РФ данный земельный участок должен быть предоставлен без предварительного согласования места размещения объекта на торгах. Учитывая, что торги на право аренды данного земельного участка Администрацией Беловского района не проводились, рассматриваемые действия органа местного самоуправления противоречат нормам Земельного кодекса РФ.

Согласно пояснений представителя ОАО «Беловское», по состоянию на дату рассмотрения дела строительные работы на указанном земельном участке выполнены, объект капитального строительства - база для хранения и предпродажной подготовки картофеля введён в эксплуатацию и используется по целевому назначению.

Проанализировав материалы дела, пояснения представителей лиц, участвующих в рассмотрении дела, Комиссия Управления ФАС по Курской области приходит к следующему.

Частью 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления запрещается принимать акты, а также совершать действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Порядок предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для строительства установлен положениями земельного законодательства РФ, в т.ч. ст.30, 31 Земельного кодекса РФ.

15.12.2009г. ОАО «Беловское» обратилось в Администрацию Беловского района с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Малосолдатский сельский совет, площадью 42 га с кадастровым номером 46:01:120401:14. Постановлением Главы Беловского района от 03.03.2010г. №124 вышеуказанный участок был предоставлен в аренду ОАО «Беловское» сроком на 49 лет. На основании данного постановления между Администрацией Беловского района и ОАО «Беловское» заключен договор №14/10 от 03.03.2010г. аренды вышеуказанного земельного участка площадью 42000 кв.м, сроком на 49 лет. Государственную регистрацию указанный договор прошел 04.06.2010г.

В соответствии с частью 2 статьи 609 Гражданского кодекса РФ договор аренды недвижимого имущества, заключаемый на срок более одного года, подлежит государственной регистрации. Согласно части 3 статьи 433 Гражданского кодекса РФ, если иное не установлено законом, договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации. В отношении договоров аренды земельных участков иное законом не установлено, следовательно, указанный договор аренды считается заключенным с момента его государственной регистрации, то есть с 04.06.2010г.

Вместе с тем, 28.04.2012 года ОАО «Беловское» обратилось с заявлением (исх.№134) в адрес Администрации Беловского района о согласовании

месторасположения участка площадью 3,86 га из земель сельскохозяйственного назначения, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Малосолдатский сельский совет, с кадастровым номером 46:01:120401:14, в границах арендуемого ОАО «Беловское» земельного участка, в целях строительства базы для хранения картофеля.

Статья 30 Земельного кодекса РФ регулирует порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Часть 1 статьи 30 Земельного кодекса устанавливает, что предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, может осуществляться:

1. без предварительного согласования мест размещения объектов;
2. с предварительным согласованием мест размещения объектов.

В соответствии с частью 11 статьи 30 Земельного кодекса РФ предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в городском или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий), а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или земельных участков из состава земель лесного фонда либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

При этом, порядок предоставления земельных участков в аренду без предварительного согласования места размещения объекта установленный частью 4 статьи 30 Земельного кодекса РФ, предусматривает необходимость проведения торгов на право заключения договора аренды. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых в аренду земельных участков в случае, если имеется только одна заявка (пункт 3 части 4 статьи 30 Земельного кодекса РФ).

Материалами дела установлено и не отрицается Ответчиком, что при принятии решения о согласовании предоставления земельного участка площадью 3,86 га ОАО «Беловское» для строительства базы для хранения картофеля такая публикация Администрацией Беловского района не осуществлялась.

Как следует из материалов дела, 12 апреля 2010 года комиссией по землепользованию и застройке, созданной Администрацией Беловского района, оформлен акт выбора земельного участка, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Малосолдатский сельский совет, с кадастровым номером 46:01:120401:14 площадью 3,86 га. В то же время, ОАО «Беловское» обратилось в Администрацию Беловского района с заявлением о согласовании места расположения объекта строительства — базы для хранения картофеля площадью 3,86 га на арендуемом обществом земельном участке 28 апреля 2010 года, т.е. после оформления акта выбора земельного участка.

Таким образом, порядок предоставления земельных участков для

строительства с предварительным согласованием места размещения объекта строительства, предусматривающий согласно ст.31 Земельного кодекса РФ осуществление выбора земельного участка по заявлению заинтересованного в предоставлении участка гражданина или юридического лица, в рассматриваемом случае Администрацией Беловского района не соблюден.

30.04.2010г. Администрацией Беловского района принято постановление №366 о согласовании места размещения базы для хранения и предпродажной подготовки картофеля, которым утвержден акт от 12.04.2010г. выбора земельного участка площадью 3,86 га для строительства указанного объекта ОАО «Беловское».

Учитывая, что торги на право заключения договора аренды земельного участка площадью 3,86 га для строительства Администрацией Беловского района не проводились, предварительное сообщение о возможности предоставления данного земельного участка в аренду для строительства базы для хранения овощей в средствах массовой информации не публиковалось, принятие данного ненормативного акта противоречит требованиям Земельного кодекса РФ и могло привести к ограничению конкуренции и созданию преимуществ для коммерческой деятельности ОАО «Беловское», получившего право пользования данным земельным участком в отсутствие конкуренции со стороны других потенциально заинтересованных в аренду земельного участка застройщиков.

Учитывая, что договор аренды земельного участка, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Малосолдатский сельский совет, площадью 42 га с кадастровым номером 46:01:120401:14 зарегистрирован 04.06.2010 года (и, соответственно, считается заключенным и имеет юридическую силу с указанной даты), по состоянию на дату принятия решения о согласовании места размещения объекта строительства — базы для хранения картофеля ОАО «Беловское» в границах данного земельного участка 30.04.2010 года у Администрации Беловского района отсутствовали правовые основания считать, что земельный участок для строительства объекта уже арендуется застройщиком ОАО «Беловское», юридически не являвшимся правообладателем земельного участка в указанный период.

В этой связи ссылка Ответчика на наличие у ОАО «Беловское» права пользования данным земельным участком по состоянию на дату принятия постановления о согласовании размещения на нем объекта капитального строительства также является несостоятельной.

В соответствии с частью 1 статьи 32 Земельного кодекса РФ решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием установления в соответствии с заявками граждан или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет границ такого земельного участка и его государственного кадастрового учета.

Однако, как подтверждается материалами дела, после предварительного согласования места размещения объекта раздел земельного участка, находящегося в аренде у ОАО «Беловское», в соответствии со ст.11.4 Земельного кодекса РФ на два земельных участка (один с видом разрешенного использования — для сельскохозяйственного производства, второй с видом разрешенного

использования — для строительства объекта капитального строительства) не осуществлен, договор аренды земельного участка для строительства базы для хранения картофеля, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Малосолдатский сельский совет, площадью 3,86 га не заключен.

Как следует из документов, представленных в УФАС по Курской области ОАО «Беловское», строительство объекта капитального строительства - базы для хранения картофеля на спорном земельном участке завершено в сентябре 2010 года. По состоянию на дату рассмотрения дела объект введен в эксплуатацию.

При таких обстоятельствах, комиссия приходит к выводу о наличии в рассматриваемых действиях Администрации Беловского района Курской области нарушения установленного порядка предоставления в аренду земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности, для строительства объекта капитального строительства, что могло привести к ограничению конкуренции и созданию необоснованных преимуществ для деятельности конкретного хозяйствующего субъекта - ОАО «Беловское», что квалифицируется как нарушение части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного, руководствуясь ч.1 ст.23, ст.41, ст.49 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. №135-ФЗ, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию Беловского района Курской области (307910, Курская область, Беловский район, с.Белая, Советская пл., 1) нарушившей требования ч.1 ст.15 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. №135-ФЗ в части предоставления земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения ОАО «Беловское» для строительства объекта — базы для хранения картофеля без проведения торгов и без предварительного сообщения о предоставлении земельного участка в аренду в средствах массовой информации.

2. Выдать Администрации Беловского района Курской области предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

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

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРЕД П И С А Н И Е

о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции

Резолютивная часть предписания оглашена 14 декабря 2012 года.

Предписание в полном объеме изготовлено 28 декабря 2012 года.
Курск

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства на основании решения по делу №02/08-226-2012 о нарушении Администрацией Беловского района Курской области (307910, Курская область, Беловский район, с.Белая, Советская пл., 1) части 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции»,

ПРЕД П И С Ы В А Е Т:

1. Администрации Беловского района Курской области в целях обеспечения конкуренции и недопущения нарушения части 1 статьи 15 ФЗ «О защите

конкуренции» при предоставлении муниципального имущества – земельных участков для строительства хозяйствующим субъектам на праве аренды проводить торги в установленном законодательством РФ порядке.

2. Документированную информацию об исполнении настоящего предписания представить в Управление ФАС по Курской области срок до 20.01.2013 года.

3. Контроль за исполнением настоящего предписания возложить на члена Комиссии

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

Примечание: Неисполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа влечёт административную ответственность в соответствии с Кодексом РФ об административных правонарушениях.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

- [reshenie_belovskiy_rayon_st.15_fz-135.doc](#)