

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

Р Е Ш Е Н И Е

Комиссии управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по делу 02/08-40-2015

Резолютивная часть решения объявлена 08 июля 2015г.

Решение в полном объёме изготовлено 16 июля 2015г. г.Курск

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению дел по признакам нарушения антимонопольного законодательства РФ, рассмотрев дело №02/08-40-2015, возбужденное Управлением Федеральной антимонопольной службы по Курской области по признакам нарушения Администрацией Дмитриевского района Курской области (Курская область, г.Дмитриев, ул.Ленина, 44) чести 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в принятии постановления о предоставлении земельного участка в аренду для строительства объектов торговли без проведения торгов в нарушение порядка, установленного Земельным кодексом РФ, в отсутствие представителей Администрации Дмитриевского района, надлежаще уведомленной о времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

В период с 16 по 29 апреля 2015 года инспекцией Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области на основании приказа Управления ФАС по Курской области №230 от 03.04.2015г. проведена плановая проверка правовых актов и действий Администрации муниципального образования «Дмитриевский район» Курской области (Курская область, г.Дмитриев, ул.Ленина, 44, ИНН 4605005509) на предмет соблюдения требований антимонопольного законодательства РФ.

В результате проведения проверки установлено, что Администрацией г.Дмитриева принято постановление от 25.03.2015г. №255 «О предоставлении в долгосрочную аренду Ш. земельного участка из земель населенных пунктов для размещения объектов розничной торговли», в соответствии с которым земельный участок с кадастровым номером 46:05:120129:74 по адресу: г.Дмитриев, ул.Комсомольская, прилегающая территория к дому №16а, предоставлен в аренду сроком на 10 лет для размещения объектов розничной торговли Ш. без проведения торгов.

Частью 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления

запрещается принимать акты, а также совершать действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе создание преимущественных условий для деятельности отдельных хозяйствующих субъектов.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в т.ч. случаев передачи прав на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом РФ.

Как следует из преамбулы указанного выше постановления Администрации Дмитриевского района Курской области, данный ненормативный акт принят по результатам рассмотрения заявления Ш. о предоставлении земельного участка в аренду от 13.02.2015г.

В соответствии с положениями ч.1.1, ч.1.2 ст.30 Земельного кодекса РФ (в редакции, действовавшей до 01.03.2015г.), органы государственной власти субъектов РФ и органы местного самоуправления вправе устанавливать перечень случаев, когда предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которыми в соответствии с земельным законодательством они имеют право распоряжаться, осуществляется *исключительно на торгах*.

На основании указанных норм закона Администрацией Курской области принято постановление от 22.02.2013г. №80-па, которым установлено, что земельные участки, находящиеся в государственной собственности Курской области, а также земельные участки, Курска, государственная собственность на которые не разграничена, *для строительства* указанных в данном постановлении объектов недвижимости коммерческого назначения (в том числе *объектов торговли*) *предоставляются исключительно на торгах*. Аналогичное по содержанию постановление относительно земельных участков муниципальной собственности принято Администрацией Дмитриевского района Курской области.

Согласно ч.4 ст.447 Гражданского кодекса РФ, торги проводятся в форме аукциона или конкурса. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия. Форма торгов определяется

обладателем реализуемого имущественного права, если иное не предусмотрено законом. Ст.448 Гражданского кодекса РФ установлено, что извещение о проведении торгов должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене. Процедуры, не отвечающие указанным общим требованиям законодательства не могут рассматриваться как объявление и проведение торгов.

Как следует из представленных в ходе проведения плановой проверки документов, Администрацией Дмитриевского района Курской области торги в форме конкурса или аукциона на право заключения договора аренды вышеуказанного земельного участка в установленном законом порядке не проводились. Вместо указанной процедуры Администрацией Дмитриевского района в районной газете «Дмитриевский вестник» опубликована краткая информация о возможном предоставлении земельного участка по указанному адресу «для общественно-делового назначения». При этом, протоколом от 10.03.2015г. «заседания комиссии по проведению конкурса на право долгосрочной аренды земельного участка из земель населенных пунктов» констатирован факт поступления в Администрацию Дмитриевского района в течение месяца с даты соответствующей публикации в газете только одного заявления в отношении рассматриваемого земельного участка (от Ш.), в связи с чем «конкурсной комиссией» принято решение «ввиду отсутствия других заявок» предоставить соответствующий земельный участок единственному заявителю.

В силу требований Земельного кодекса РФ, такая процедура не может подменять собой проведение аукциона при предоставлении в аренду земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности и является по сути ограничивающей конкуренцию за право аренды земельного участка, поскольку соответствующее информационное сообщение было опубликовано органом местного самоуправления только в местном печатном издании (в то время, как установленный для проведения аукциона порядок предполагает размещение информации на едином информационном ресурсе в сети Интернет) и при этом не содержало существенных условий аренды соответствующего земельного участка (в частности, сведений о размере арендной платы и сроках аренды). Таким образом, вышеуказанным постановлением от 25.03.2015г. №255 Администрацией Дмитриевского района Курской области рассматриваемый земельный участок предоставлен для строительства торговых объектов соответствующему заявителю фактически *в отсутствие предусмотренной законодательством процедуры торгов*, т.е. в нарушение требований ст.30 Земельного кодекса РФ (в редакции, действовавшей в период принятия данных постановлений), что могло иметь своим результатом ограничение конкуренции за право аренды соответствующего земельного участка в целях строительства объектов торговли.

Непроведение торгов (аукциона) на право аренды рассматриваемого земельного участка для многоквартирного жилищного строительства в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, прямо противоречит требованиям Земельного кодекса РФ и могло привести к ограничению конкуренции вследствие ограничения доступа неопределенного круга потенциальных арендаторов к информации о возможности предоставления земельного участка в аренду и, как следствие возможности претендовать на право заключения соответствующего договора аренды по результатам конкурентной процедуры, обеспечивающей равные возможности доступа к земельному участку всех заинтересованных лиц.

С 01.03.2015г. вступили в силу изменения в Земельный кодекс РФ, внесенные Федеральным законом от 23.06.2014 №171-ФЗ. Положениями ч.1 ст.39.6, ч.11 ст.39.8 Земельного кодекса РФ, действующими по состоянию на дату рассмотрения дела, также установлено требование о предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду для

целей строительства исключительно по результатам проведения торгов (порядок проведения торгов регламентирован ст.39.11, ст.39.18 Земельного кодекса РФ в действующей редакции).

Таким образом, по состоянию на дату рассмотрения дела №02/08-40-2015 действия Администрации Дмитриевского района Курской области по предоставлению земельного участка арендатору для строительства объекта торговли без проведения торгов также содержат признак противоправности.

Администрацией Дмитриевского района Курской области в ходе рассмотрения дела пояснений относительно принятия рассматриваемого постановления о предоставлении земельного участка в аренду без торгов в Курское УФАС России не представлено, представителя для участия в рассмотрении дела Администрация Дмитриевского района не направила.

При таких обстоятельствах, с учетом вышеизложенных доводов и исходя из норм действующего законодательства и материалов дела, принятие Администрацией Дмитриевского района Курской области постановления от 25.03.2015г. №255 «О предоставлении в долгосрочную аренду Ш. земельного участка из земель населенных пунктов для размещения объектов розничной торговли», в соответствии с которым земельный участок с кадастровым номером 46:05:120129:74 по адресу: г.Дмитриев, ул.Комсомольская, прилегающая территория к дому №16а, предоставлен в аренду сроком на 10 лет для размещения объектов розничной торговли без проведения торгов, квалифицируется как нарушение ч.1 ст.15 ФЗ «О защите конкуренции», поскольку несоблюдение органом местного самоуправления установленного конкурентного порядка предоставлении земельного участка в аренду могло привести к ограничению конкуренции за право доступа к земельному участку и созданию необоснованных преимуществ для арендатора Ш.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ч.1 ст.15, ч.1 ст.23, ст.41, ст.49, ст.50 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. №135-ФЗ, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию Дмитриевского района Курской области (Курская область, г.Дмитриев, ул.Ленина, 44) нарушившей требования ч.1 ст.15 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. №135-ФЗ, в части принятия постановления от 25.03.2015г. №255 о предоставлении Ш. земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 46:05:120129:74 по адресу: г.Дмитриев, ул.Комсомольская, для размещения торговых объектов, в аренду без проведения торгов, предусмотренных ч.1.2 ст.30, ч.1 ст.39.6, ч.11 ст.39.8 Земельного кодекса РФ.

2. Выдать Администрации Дмитриевского района Курской области предписание об отмене ненормативного акта, нарушающего антимонопольное законодательство.

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р Е Д П И С А Н И Е

по делу №02/08-40-2015

об отмене актов, нарушающих антимонопольное законодательство

Резолютивная часть предписания оглашена 08 июля 2015г.

Предписание в полном объеме изготовлено 16 июля 2015г. г.Курск

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства на основании своего решения по делу №02/08-40-2015 о нарушении Администрацией Дмитриевского района Курской области (Курская область, г.Дмитриев, ул.Ленина, 44) части 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Дмитриевского района Курской области в срок 30 дней с даты получения копии решения и предписания по делу №02/08-40-2015 устранить

нарушение ч.1 ст.15 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. №135-ФЗ, отменив постановление от 25.03.2015г. №255 «О предоставлении в долгосрочную аренду Ш. земельного участка из земель населенных пунктов для размещения объектов розничной торговли», которым земельный участок с кадастровым номером 46:05:120129:74 по адресу: г.Дмитриев, ул.Комсомольская, прилегающая территория к дому №16а, предоставлен в аренду Ш. сроком на 10 лет для размещения объектов розничной торговли без проведения торгов, предусмотренных Земельным кодексом РФ, что могло привести к ограничению конкуренции за получение права аренды данного земельного участка.

2 . Документированную информацию об исполнении настоящего предписания представить в управление ФАС по Курской области в течении 3-х дневный срок с даты исполнения настоящего предписания.

3. Контроль за исполнением настоящего предписания возложить на члена Комиссии ..

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

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии