

Главе администрации
муниципального района
«Прохоровский район»
<...>

309000, Белгородская
область,
Прохоровский район,
п.г.т. Прохоровка,
ул. Советская, 162

Резолютивная часть решения
объявлена 21.10.2014 г.

Полный текст решения
изготовлен 05.11.2014 г.

РЕШЕНИЕ

05 ноября 2014 года г. Белгород

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Белгородской области (далее - Белгородское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – <...> – руководитель управления; члены Комиссии: <...> - заместитель начальника отдела контроля органов власти, <...> - главный специалист – эксперт отдела контроля органов власти, <...> — ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, в присутствии представителя администрации Прохоровского района, начальника управления земельных и имущественных отношений администрации района <...>, доверенность №

5741/2 от 09.10.2014 г., рассмотрев дело № 310-14-АЗ по признакам нарушения администрацией Прохоровского района части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), **установила:**

В ходе выездной плановой проверки, проведённой 20 августа 2014 года в соответствии с приказом руководителя Белгородского УФАС России от 12.08.2014 № 227, с целью контроля за соблюдением администрацией муниципального района «Прохоровский район» Белгородской области (администрацией Прохоровского района Белгородской области, далее - Администрация) требований антимонопольного законодательства было проанализировано Постановление главы Администрации от 26 марта 2014 № 327 «О продлении срока действия договора аренды земельного участка от 01 ноября 2004 года № 168» (далее – Акт). В соответствии с данным Актом глава Администрации постановил продлить на срок 3 (три года) договор аренды земельного участка от 01 ноября 2004 года № 168 на земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 31:02:1204002:56, площадью 64 кв.м., расположенный по адресу: Белгородская область, Прохоровский район, с. Прелестное, ул. П.И. Шпетного, 50 а, под существующим магазином.

Преамбула Акта содержит ссылку на п.п. 1.2 договора аренды земельного участка от 01 ноября 2004 года № 168 и заявление <...>.

- об обязательном заблаговременном публичном информировании населения, о предстоящем продлении права аренды, Администрацией не представлено. Документов на право собственности <...> на существующий магазин Администрацией не представлено.

09 октября 2014 года определением (Исх. № 4678/5 от 13.10.2014 г.) Комиссии Белгородского УФАС России дело № 310-14-АЗ в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 47 Закона «О защите конкуренции» для получения дополнительных доказательств было отложено.

В соответствии с определением об отложении рассмотрения дела № 310-14-АЗ Администрации предлагалось представить дополнительную информацию, в частности копии :

- договора аренды земельного участка № 168 начиная с 01.11.2004 года, включая пролонгированные;
- документы свидетельствующие о завершённом строительстве магазина на данном земельном участке;
- документы свидетельствующие о праве собственности объекта на данном земельном участке или документы свидетельствующие о подготовке к регистрации объекта;
- другие доказательства о наличии на данном земельном участке объекта недвижимости и его функционировании.

На заседании Комиссии представитель администрации Прохоровского района представила в соответствии с определением от 13.10.2014 года следующие копии документов:

- письменные пояснения о принятии постановления главы администрации от 26 марта 2014 № 327 «О продлении срока действия договора аренды земельного участка от 01 ноября 2004 года № 168» (Вх. № 3548 от 10.10.2014 г.);
- акт выбора земельного участка;
- Постановление главы Прохоровского района от 29 октября 2004 года № 696 «О предварительном согласовании места размещения магазина в селе Прелестное Прохоровского района»;
- Постановление главы администрации Прелестенского сельского поселения от 25.04.2014 г. № 48 «об уточнении адреса магазина «Шанс»;
- Акт согласования завершения строительства магазина «Шанс»;
- заявление <...> о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
- кадастровая выписка о земельном участке от 29 апреля 2014 года № 3100/301/14-152382 на земельный участок с кадастровым номером 31:02:1204002:56;
- протокол № 1 заседания комиссии по проведению конкурсов по продаже муниципального имущества от 1 ноября 2004 года;
- разрешение № 1 от 09 февраля 2005 года;
- договор аренды земельного участка № 168 от 01.11.2004 г. ;
- дополнительное соглашение от 27 марта 2014 года к договору аренды земельного участка № 168;
- дополнительное соглашение от 01.04. 2008 года к договору аренды земельного участка № 168;
- эскизный проект «Магазин смешанных товаров в с. Петровка Прохоровского района»;
- Инвентарное дело № 13128;
- паспорт ландшафтного дизайна магазина «Шанс».

Представитель администрации Прохоровского района пояснила, что согласно п.1.2. Договора аренды земельного участка № 168 от 01.11.2004 года, земельный участок предоставлен на срок с 01.11.2004 года по 29.10.2005 года с последующей пролонгацией.

В связи с формированием земельного участка под существующим магазином и присвоением ему кадастрового номера, было принято решение о внесении изменений в договор аренды в части кадастрового номера и конкретного срока действия для возможности последующей его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области.

Сведений об обязательном заблаговременном публичном информировании населения, о продлении договора аренды земельного участка, а также сведений о праве собственности на данный земельный участок и объект недвижимости (магазин) Администрацией на заседание Комиссии не представлено.

Изучив материалы дела, представленные Администрацией документы, выслушав доводы лиц участвующих в рассмотрении дела Комиссия приходит к выводу, что Администрация нарушила запрет, установленный частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Свои выводы Комиссия обосновывает следующим.

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 25.12.2012) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" статья 34 данного Закона определяет местную администрацию как исполнительно – распорядительный орган местного самоуправления, входящий в структуру органов местного самоуправления. Соответственно, и администрация муниципального района "Прохоровский район" 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.

По смыслу вышеуказанных требований Земельного кодекса об обязательном заблаговременном публичном информировании населения заинтересованные лица, в том числе хозяйствующие субъекты, 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 имеющих, обратившихся в орган местного самоуправления с соответствующим заявлением.

Предварительное информирование населения о предстоящем предоставлении или продлении аренды 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.

Кроме того, согласно постановлению Президиума Высшего арбитражного суда 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.

Согласно пункту 2 [статьи 22](#) Земельного кодекса земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 [статьи 27](#) того же кодекса, 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. Рассматриваемый согласно Акту случай исключением не является.

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 также 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 на заключение такого договора, а также соответствующей обязанности арендодателя. В соответствии с действующим законодательством, в частности с частью 1 статьи 36 Земельного кодекса, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений.

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Соответственно, принимая Актом решение о продлении срока аренды земельного участка от 01.11.2004 года № 168, без обязательного заблаговременного публичного информирования населения в нарушение требований пункта 1 статьи 34 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 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Факт совершения Администрацией вышеуказанного нарушения является основанием для выдачи Администрации предписания о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции при реализации в аренду земельных участков.

Учитывая изложенное, Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению дела № **310-14-А3** о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьей 50 Федерального закона от 20.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (ред. от 28.07.2012),

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения администрацией муниципального района "Прохоровский район" Белгородской области запрета, установленного частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», которое выразилось в принятии постановления от 26 марта 2014 № 327 «О продлении срока действия договора аренды земельного участка от 01 ноября 2004 года № 168», что создало дискриминационные условия для других хозяйствующих субъектов – возможных претендентов на право аренды указанных в распоряжении земельных участков – и привело к недопущению конкуренции.

2. На основании факта совершения администрацией муниципального района "Прохоровский район" Белгородской области нарушения, указанного в пункте 1 настоящего решения, выдать администрации муниципального района "Прохоровский район" Белгородской области предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции при принятии (издании) в дальнейшем актов и заключении договоров аренды (договоров продления аренды) в отношении земельных участков.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

<...>

<...>

Главе администрации

муниципального района

«Прохоровский район»

<...>

309000, Белгородская область,

Прохоровский район,

п.г.т. Прохоровка,

ул. Советская, 162

ПРЕДПИСАНИЕ № 252

5. ноября 2014 г. г. Белгород

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Белгородской области (далее - Белгородское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель Комиссии – <...> – руководитель управления; члены Комиссии: <...> – заместитель начальника отдела контроля органов власти; <...> – главный специалист – эксперт отдела контроля органов власти; <...> – ведущий специалист – эксперт отдела контроля органов власти, на основании своего решения от 21.10.2014 (в полном объеме изготовлено 05.11.2014) по делу № 310-14-А3 о нарушении администрацией муниципального района "Прохоровский район" Белгородской области (далее - Администрация), расположенной по адресу: 309000, Прохоровский район, п.г.т. Прохоровка, ул. Советская, 162, запрета, установленного частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьёй 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации муниципального района "Прохоровский район" Белгородской области (администрации Прохоровского района Белгородской области) совершать действия, направленные на обеспечение конкуренции при принятии (издании) в дальнейшем актов и заключении договоров аренды (договоров продления аренды) в отношении земельных участков.

Во исполнение настоящего предписания представить в Белгородское УФАС России доказательства о соблюдении Администрацией в срок до 05.12.2014 положений действующего законодательства Российской Федерации (Земельного кодекса), в том числе части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», при принятии (издании) актов и продления, (заключения) договоров аренды в отношении земельных участков.

О выполнении настоящего предписания сообщить в Белгородское УФАС России не позднее пяти рабочих дней со дня его выполнения.

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.