

Начальнику МКУ «Комитет по
управлению муниципальным
имуществом Администрации
Аскизского района»
<...>

Суворова ул., д. 2, с. Аскиз,
Аскизский район, Республика
Хакасия, 655700

kumi11@yandex.ru

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки
нарушения антимонопольного законодательства

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия на основании Приказа Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия от 20.01.2016 года № 15 проведена плановая выездная проверка Администрации Аскизского района Республики Хакасия.

По результатам данной проверки подготовлен Акт проверки № 3 от 28.04.2017 года.

В ходе проведения проверки инспекцией Хакасского УФАС России были установлены следующие обстоятельства.

В 2012 году главой Бельтирского сельсовета <...> утвержден ситуационный план границ земельного участка, расположенного по адресу: Республика Хакасия, Аскизский район, с. Бельтирское, 10Б, общей площадью 5 400 кв. м, цель использования – для строительства гаражного бокса на 18 а/м.

В январе 2013 года (исх. № 70-МП) Администрация Аскизского района направила <...> акт выбора и обследования земельного участка, расположенного по адресу: Республика Хакасия, Аскизский район, с. Бельтирское, 10Б, для строительства гаражного бокса на 18 автомашин, общей площадью 5 400 кв.м.

07.06.2013 года в адрес Администрации Аскизского района поступило заявление <...> с просьбой об утверждении акта выбора и обследования земельного участка для строительства гаражного бокса на 18 автомашин в селе Бельтирское от 29 января 2013 года.

В соответствии с Постановлением Главы Администрации Аскизского района от 08.07.2013 № 959-п «Об утверждении акта выбора и обследования земельного участка для строительства гаражного бокса на 18 автомашин в с. Бельтирское» <...> был утвержден акт выбора и обследования земельного участка для строительства гаражного бокса на 18 автомашин в с. Бельтирское от 29.01.2013 г., адрес участка: Республика Хакасия, Аскизский район, с. Бельтирское, 10Б, общей площадью 5 400 кв.м., категория земель населенных пунктов.

09.10.2015 года земельный участок поставлен на кадастровый учет, присвоен кадастровый номер <...> :05:110121:70.

Согласно Постановлению Главы Администрации Аскизского района от 04.12.2015 № 1384-п «О предоставлении земельного участка в аренду индивидуальному предпринимателю <...>» <...> предоставлен земельный участок с кадастровым номером 19:05:110121:70, расположенный по адресу: Республика Хакасия, Аскизский район, с. Бельтирское, 10Б, относящийся к категории земель населенных пунктов, общей площадью 5 400 кв.м. в аренду сроком на 5 лет для строительства гаражного бокса на 18 автомашин (1 пункт Постановления).

Комитету по управлению муниципальным имуществом Администрации Аскизского района поручено заключить договор купли-продажи земельного участка (2 пункт Постановления).

16.05.2016 года в адрес Администрации Аскизского района от <...> поступило заявление об изменении вида разрешенного использования земельного участка с «для строительства гаражного бокса на 18 автомашин» на «для размещения объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий».

В соответствии с Постановлением Главы Администрации Аскизского района от 27.06.2016 № 586-п «О внесении изменений в постановление Администрации Аскизского района Республики Хакасия от 04.12.2015г. № 1384-п «О предоставлении земельного участка в аренду индивидуальному предпринимателю <...>» внесены изменения в Постановление Главы Администрации Аскизского района от 04.12.2015 № 1384-п, а именно:

- слова «для строительства гаражного бокса на 18 автомашин» заменены на слова «для размещения объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий»,
- слова «договор купли-продажи» заменены на слова «договор аренды».

27.06.2016 года между Комитетом по управлению муниципальным имуществом Администрации Аскизского района и ИП <...> заключен договор № 15/586 аренды земельного участка.

Согласно пункту 1.1 договора арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду по акту приема-передачи земельный участок с кадастровым номером 19:05:110121:70, общей площадью 5 400 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Хакасия, Аскизский район, с. Бельтирское, 10Б, для размещения объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий.

Срок аренды участка устанавливается с 04.12.2015г. по 03.12.2020г. Исчисление даты производится с момента вступления в силу

Постановления Администрации Аскизского района Республики Хакасия от 04.12.2015 № 1384-п «О предоставлении земельного участка в аренду индивидуальному предпринимателю <...>».

В [части 1 статьи 3](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции (далее – Закон о защите конкуренции) указано, что данный [Закон](#) распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

Основным механизмом реализации права на использование земельного участка арендатором является предоставление ему участка в аренду. Арендатор получает право использования земельного участка по указанному в договоре назначению, которое конкретизирует виды разрешенного использования, предусмотренные градостроительным регламентом для соответствующего земельного участка.

Пунктом 1 статьи 28 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей в рассматриваемый период) установлено, что земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду.

В соответствии со статьей 29 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей в рассматриваемый период) предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных [органов](#) государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со [статьями 9, 10 и 11](#) настоящего Кодекса.

В пункте 2 статьи 11 Земельного кодекса Российской Федерации (в

редакции, действующей в рассматриваемый период) предусмотрено, что органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предусмотрен статьями 30-34 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей в рассматриваемый период) предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- без предварительного согласования мест размещения объектов;
- с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Пунктом 2 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей в рассматриваемый период) предусмотрено, что предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьёй 38 настоящего Кодекса, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2.1 настоящей статьи.

Спорный земельный участок не подпадает под указанные в пункте 2.1 названной статьи случаи.

В данном случае спорный земельный участок предоставлялся с предварительного согласования, то есть составлен акт выбора земельного участка, который утверждён соответствующим решением, и соответствующий земельный участок, в связи с отсутствием заявлений иных лиц, претендующих на указанный участок, предоставлен <...> для строительства гаражного бокса.

Согласно части 5 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей в рассматриваемый период) предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

- 1) выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьёй 31 настоящего Кодекса, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;
- 2) выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учёта;
- 3) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьёй 32 настоящего Кодекса.

Первый этап – выбор земельного участка, с которого начинается процедура предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов, предусмотрен нормами права, установленными статьёй 31 Земельного кодекса Российской Федерации.

В силу пункта 1 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей в рассматриваемый период) процесс выбора земельного участка для строительства начинается с заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, в орган местного самоуправления о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчёты.

Орган местного самоуправления по заявлению гражданина или юридического лица обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного кадастра недвижимости с учётом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в её границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями.

Соответствующий муниципальный орган в силу пунктов 5 и 6 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей в рассматриваемый период) оформляет результаты

актом о выборе земельного участка для строительства, к которому прилагаются утверждённые органом местного самоуправления схемы расположения каждого земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в соответствии с возможными вариантами их выбора.

Названный акт является основанием для принятия органом местного самоуправления решения о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающего акт о выборе земельного участка, или об отказе в размещении объекта.

Таким образом, законодателем установлен порядок выбора земельного участка для строительства с предварительным согласованием, позволяющий обеспечить правильность данного выбора, а также соблюдение принципа сочетания интересов общества и законных интересов граждан.

По общему правилу, указанному в части 1 статьи 39.6 Земельного Кодекса Российской Федерации, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2](#) настоящей статьи.

В соответствии с положениями статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации торги представляют собой особый способ заключения договора, когда контрагент выбирается среди нескольких предложивших лучшую цену или лучшие условия, то есть содержит принцип состязательности хозяйствующих субъектов. Процедура проведения торгов позволяет вывить потенциальных желающих получить земельный участок.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Таким образом, непроведение торгов лишает потенциальных желающих возможности принять участие в конкурентной борьбе за право доступа к земельному ресурсу, что может привести к ограничению конкуренции.

В соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В результате принятия акта – Постановления Главы Администрации Аскизского района от 27.06.2016 № 586-п «О внесении изменений в постановление Администрации Аскизского района Республики Хакасия от 04.12.2015г. № 1384-п «О предоставлении земельного участка в аренду индивидуальному предпринимателю <...>» и заключения договора № 15/586 аренды земельного участка 27.06.2016 года между Комитетом по управлению муниципальным имуществом Администрации Аскизского района и ИП <...> были изменены первоначальные условия предоставления земельного участка (вид разрешенного использования земельного участка), у сторон возникли новые правоотношения, которые должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения (согласно пункту 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Кроме того, изменение первоначальных условий может привести к ограничению конкуренции, поскольку изменение таких условий может повлечь за собой изменение круга заинтересованных в заключении договора аренды на земельный участок, участия лиц в соответствующих торгах.

С учетом вышеизложенного, заключение договора аренды на основании акта органа местного самоуправления, изменяющего первоначальные условия предоставления земельного участка, без проведения торгов, является нарушением требований земельного законодательства, поскольку указанные условия согласованы в момент выбора земельного участка, и содержит признаки нарушения

антимонопольного законодательства, в частности части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, инспекция Хакасского УФАС России установила нарушение МКУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Аскизского района» части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в заключении договора № 15/586 аренды земельного участка 27.06.2016 года между Комитетом по управлению муниципальным имуществом Администрации Аскизского района и ИП <...> и осуществлении бездействия в части непроведения торгов при изменении первоначальных условий, касающихся предоставления земельного участка с кадастровым номером 19:05:110121:70, общей площадью 5 400 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Хакасия, Аскизский район, с. Бельтирское, 10Б (изменен вид разрешенного использования земельного участка с «для строительства гаражного бокса на 18 автомашин» на «для размещения объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий»).

В соответствии с частью 1 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения.

В соответствии с частью 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции

(в редакции Федерального закона от 05.10.2015 года № 275-ФЗ, действующей с 05.01.2016 года) предупреждение выдается лицам, указанным в части 1 настоящей статьи, в случае выявления признаков нарушения пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и **15** настоящего Федерального закона. Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 настоящего Федерального закона без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

Учитывая изложенное, в связи с наличием в действиях МКУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Аскизского района» признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренного частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Хакасское УФАС России на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает о необходимости прекращения действий, содержащих признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», для чего необходимо:

1. Прекратить нарушение антимонопольного законодательства путем принятия мер по возврату в муниципальную казну вышеуказанного земельного участка.
2. Принять меры, направленные на обеспечение конкуренции, при предоставлении вышеуказанного земельного участка хозяйствующим субъектам в соответствии с требованиями Закона о защите конкуренции.

Действия в соответствии с настоящим предупреждением необходимо совершить в срок **до 30 июня 2017 года**.

Согласно части 5 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно выдано, в срок, указанный в предупреждении. Срок выполнения предупреждения должен составлять не менее чем десять дней. По мотивированному ходатайству лица, которому выдано предупреждение, и при наличии достаточных оснований полагать, что в установленный срок предупреждение не может быть выполнено, указанный срок может быть продлен антимонопольным органом.

Частью 6 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции установлено, что

антимонопольный орган должен быть уведомлен о выполнении предупреждения в течение **трех дней** со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

В соответствии с частью 7 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

Согласно части 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.

Руководитель управления

<...>