

## Решение по делу

№349-ФАС52-10/14

г. Нижний

Новгород

Резолютивная часть решения оглашена: 29 апреля 2014

г.

В полном объеме решение изготовлено: 13 мая 2014 г.

Комиссия Нижегородского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель  
Комиссии:

С. - заместитель руководителя Управления;

Члены Комиссии:

К. - заместитель начальника отдела контроля органов  
государственной власти;

С. - специалист-эксперт отдела контроля органов  
государственной власти,

рассмотрев дело №349-ФАС52-10/14 в отношении администрации Золинского сельсовета Володарского района Нижегородской области по признакам нарушения части 1 статьи 15 и части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в присутствии представителей ответчика:

- К. – глава администрации Золинского сельсовета Володарского района Нижегородской области (удостоверение №02);

- У. – глава местного самоуправления Золинского сельсовета Володарского района Нижегородской области (удостоверение №01);

## УСТАНОВИЛА:

В Нижегородское УФАС России поступило заявление от Прокуратуры Володарского района (вх. № 1376 от 03.03.14) направленное по итогам проверки проведенной по обращению М. о нарушении антимонопольного законодательства администрацией Золинского сельсовета Володарского района Нижегородской области (далее – администрация Золинского сельсовета).

По результатам проверки представленных документов выявлено следующее.

Администрацией Золинского сельсовета издано распоряжение от 30.05.2013 г. №220, согласно которому на продажу выставлены четыре земельных участка.

Согласно вышеуказанному распоряжению, утвержден текст извещения о проведении торгов, являющийся приложением к распоряжению.

Согласно извещению торги проведены в форме аукциона открытого по составу участников и закрытого по форме подачи предложений о цене.

Торги по продаже земельных участков проведены в соответствии со статьями 30 и 38 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее – ЗК РФ), Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002г. №808 "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков" (далее – Постановление №808).

Согласно информационному сообщению на ряду с иными земельными участками разрешенное использование которых установлено «для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания», под лотом № 12 выставлен земельный участок разрешенное использование которого определено «для размещения домов многоэтажной жилой застройки».

Таким образом, учитывая вышеизложенное, процедуру торгов по продаже земельного участка площадью 3246 кв. м., с к.н. 52:22:0900013:2073, расположенного по адресу: Нижегородская обл., Володарский район, п. Новосмолинский, ул. Бассейная, участок №1а с разрешенным видом использования «для размещения домов многоэтажной жилой застройки», необходимо проводить в порядке определенном статьей 38.1 ЗК РФ, с обязательным размещением извещения о проведении аукциона на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Извещение о проведении аукциона должно содержать информацию предусмотренную частью 10 статьи 38.1 ЗК РФ.

Однако процедура продажи земельного участка площадью 3246 кв. м., с к.н. 52:22:0900013:2073, расположенного по адресу: Нижегородская обл., Володарский район, п. Новосмолинский, ул. Бассейная, участок №1а проведена без соблюдения требований предусмотренных для организации торгов в отношении земельных

участков предназначенных для жилищного строительства.

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, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Кроме того, в соответствии с частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Извещение о проведении торгов по продаже земельных участков с различными видами разрешенного использования, предполагающие различный порядок организации и проведения торгов в отношении каждого из видов разрешенного использования, утверждено распоряжением администрации Золинского Сельсовета от 30.05.2013 г. №220.

Таким образом, в действиях администрации Золинского сельсовета по изданию распоряжения от 30.05.2013 г. №220 о порядке проведения торгов по продаже земельного участка без соблюдения процедуры предусмотренной для торгов в отношении земельного участка с видом разрешенного использования «для размещения домов многоэтажной жилой застройки», содержатся признаки нарушения части 1 статьи 15 и части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Рассмотрение дела по существу состоялось 29 апреля 2014 года.

Согласно пояснениям администрации Золинского сельсовета Володарского района Нижегородской области (вх. №1977 от 29.04.2014г.), выставленный на торги земельный участок образован в результате деления земельного участка с кадастровым номером 52:22:0900013:49, площадью около 50 га. На данном земельном участке расположена жилая и административно-деловая часть п. Новосмолинский.

Указанный земельный участок передан Министерством обороны РФ в составе шести земельных участков в собственность Золинского сельсовета на основании Приказа Министерства обороны РФ от 12.04.2012г. №938. Распоряжением Губернатора Нижегородской области от 20.12.2012г. №2841-р данный участок включен в границы п. Новосмолинский. Ему была присвоена категория «земли населенных пунктов» с видом использования «для размещения многоэтажных жилых домов».

Перевод данного земельного участка из разрешенного использования «для размещения объектов торговли и бытового назначения» до проведения торгов не проводился, так как администрация полагала, что существующий вид

разрешенного использования земельного участка не предполагает его использование исключительно для жилищного строительства и не препятствует его использованию для строительства объектов торговли.

**Изучив материалы дела, исследовав имеющиеся в деле доказательства, их взаимную связь, достаточность для принятия решения, комиссия приходит к следующим выводам.**

Администрацией Золинского сельсовета издано распоряжение от 30.05.2013 г. №220 согласно которому на продажу выставлены четыре земельных участка:

- лот №12. Земельный участок, площадью 3246 кв. м., с к.н. 52:22:0900013:2073, расположенный по адресу: Нижегородская обл., Володарский район, п. Новосмолинский, ул. Бассейная, участок №1а. Категория земель – «земли населенных пунктов». Разрешенное использование – «для размещения домов многоэтажной жилой застройки»;
- лот №13. Земельный участок, площадью 105 кв. м., с к.н. 52:22:0900013:2070, расположенный по адресу: Нижегородская обл., Володарский район, п. Новосмолинский, ул. Шоссейная, рынок, участок №4. Категория земель – «земли населенных пунктов». Разрешенное использование – «для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания»;
- лот №14. Земельный участок, площадью 128 кв. м., с к.н. 52:22:0900013:2071, расположенный по адресу: Нижегородская обл., Володарский район, п. Новосмолинский, участок №10. Категория земель «земли населенных пунктов». Разрешенное использование – «для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания»;
- лот №15. Земельный участок площадью 596 кв. м., с к.н. 52:22:0900013:2072, расположенный по адресу: Нижегородская обл., Володарский район, п. Новосмолинский, ул. Танковая, участок № 31. Категория земель – «земли населенных пунктов». Разрешенное использование – «для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания».

Согласно вышеуказанному распоряжению утвержден текст извещения о проведении торгов, являющийся приложением к распоряжению.

Согласно извещению торги проведены в форме аукциона открытого по составу участников и закрытого по форме подачи предложений о цене.

Торги по продаже земельных участков проведены в соответствии со статьями 30 и 38 ЗК РФ, Постановлением №808.

Согласно статье 30 ЗК РФ предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

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

Предоставление земельных участков для строительства в собственность без

предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьей 38 ЗК РФ.

Статья 38 ЗК РФ предусматривает, что порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется статьей 38.1 ЗК РФ.

Согласно информационному сообщению под лотом № 12 выставлен земельный участок разрешенное использование которого определено «для размещения домов многоэтажной жилой застройки».

Довод ответчика о том, что вид использования земельного участка «для размещения домов многоэтажной жилой застройки» не предполагает его использование исключительно для жилищного строительства и не препятствует его использованию для строительства объекта торговли не обоснован в виду следующего.

Спорный земельный участок относится к категориям земель «земли населенных пунктов». Согласно статьи 85 ЗК РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам.

Правила землепользования и застройки Золинского сельсовета Володарского района Нижегородской области на момент организации и проведения торгов (09.07.2013г.) по продаже в частности спорного земельного участка не были

утверждены (утверждены только 27.03.2014г. Решением сельского Совета муниципального образования Золинский сельсовет Володарского района Нижегородской области №216).

Таким образом, учитывая вышеизложенное, процедуру торгов по продаже земельного участка площадью 3246 кв. м., с к.н. 52:22:0900013:2073, расположенного по адресу: Нижегородская обл., Володарский район, п. Новосмолинский, ул. Бассейная, участок №1а с видом разрешенного использования «для размещения домов многоэтажной жилой застройки» необходимо проводить в порядке определенном статьей 38.1 ЗК РФ.

Так статьей 38.1 ЗК РФ предусмотрено, что аукцион по продаже земельного участка для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, является открытым по составу участников и по форме подачи заявок.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 №909 таким сайтом является сайт [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Извещение о проведении аукциона должно содержать информацию предусмотренную частью 10 статьи 38.1 ЗК РФ.

Однако процедура продажи земельного участка площадью 3246 кв. м., с к.н. 52:22:0900013:2073, расположенного по адресу: Нижегородская обл., Володарский район, п. Новосмолинский, ул. Бассейная, участок №1а проведена без соблюдения требований предусмотренных для организации торгов в отношении земельных участков предназначенных для жилищного строительства.

Таким образом, несоблюдение процедуры проведения торгов в отношении земельного участка площадью 3246 кв. м., с к.н. 52:22:0900013:2073, расположенного по адресу: Нижегородская обл., Володарский район, п. Новосмолинский, ул. Бассейная, участок №1а, а именно не опубликование информации о проведении торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет", являющееся должным информационным обеспечением, в частности могло ограничить круг потенциальных приобретателей земельного участка площадью 3246 кв. м., с к.н. 52:22:0900013:2073, расположенного по адресу: Нижегородская обл., Володарский район, п. Новосмолинский, ул. Бассейная, участок №1а.

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, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Кроме того, в соответствии с частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции

Извещение о проведении торгов по продаже земельных участков с различными видами разрешенного использования, предполагающие различный порядок организации и проведения торгов в отношении каждого из видов разрешенного использования, утверждено распоряжением администрации Золинского Сельсовета от 30.05.2013 г. №220.

Таким образом, действия администрации Золинского сельсовета по изданию распоряжения от 30.05.2013 г. №220 и по проведению торгов по продаже земельного участка без соблюдения процедуры, предусмотренной для торгов в отношении земельного участка с видом разрешенного использования «для размещения домов многоэтажной жилой застройки», являются нарушением части 1 статьи 15 и части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Однако согласно документам, представленным в материалы дела, на участие в спорных торгах было подано три заявки. В результате проведения торгов победителем признано закрытое акционерное общество «ИКС5 Недвижимость» как предложившее наибольшую сумму выкупа земельного участка площадью 3246 кв. м., с к.н. 52:22:0900013:2073, расположенного по адресу: Нижегородская обл., Володарский район, п. Новосмолинский, ул. Бассейная, участок №1а в размере 6200000 руб.

С победителем торгов заключен договор купли-продажи земельного участка №9/001/13-03 от 10.07.2013г.

Кроме того, в материалах дела имеется протокол публичных слушаний №08 от 26.07.2013г. согласно которому жителями п. Новосмолинский выражено одобрение на изменение вида разрешенного использования «для размещения домов многоэтажной жилой застройки» земельного участка площадью 3246 кв. м., с к.н. 52:22:0900013:2073, расположенный по адресу: Нижегородская обл., Володарский район, п. Новосмолинский, ул. Бассейная, участок №1а. на вид разрешенного использования – «для размещения объектов торговли и бытового обслуживания».

На основании вышеуказанного протокола публичных слушаний администрацией Золинского сельсовета Володарского района Нижегородской области издано распоряжение от 26.07.2013г. №326, согласно которому изменен вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 52:22:0900013:2073.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать администрацию Золинского сельсовета Володарского района

Нижегородской области нарушившей часть 1 статьи 15, часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

2. Выдать администрации Краснобаковского муниципального района Нижегородской области предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

3. Передать материалы уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области для рассмотрения вопроса о возбуждении дел об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 14.9 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

С.

Члены Комиссии:

К.

С.

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

### **Предписание по делу**

**№349-ФАС52-10/14**

29 апреля 2014 года

г. Нижний Новгород

Комиссия Нижегородского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель  
Комиссии:

С.

- заместитель руководителя управления;

Члены Комиссии:

- К. - заместитель начальника отдела контроля органов  
государственной власти;
- С. - специалист – эксперт отдела контроля органов  
государственной власти,

руководствуясь статьей 23, частями 1, 5 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) на основании своего Решения от 29 апреля 2014 года по делу №349-ФАС52-10/14 о нарушении администрацией Золинского сельсовета Володарского района Нижегородской области (ул. Танковая, 23, п. Новосмолинский, Володарский район, Нижегородская область, 606084) части 1 статьи 15 и части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции

#### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации Золинского сельсовета Володарского района Нижегородской области Нижегородской области прекратить нарушение части 1 статьи 15 и части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции выразившееся в нарушении порядка проведения торгов, а именно: **в срок до 29 мая 2014 года** провести разъяснительную работу среди должностных лиц администрации Золинского сельсовета Володарского района Нижегородской области по порядку проведения торгов в отношении земельных участков предназначенных для жилищного строительства в соответствии с земельным законодательством.

О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии

С.

К.

Члены Комиссии:

С.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 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.