

РЕШЕНИЕ

г. Саранск

Резолютивная часть решения оглашена «29» мая 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено «16» июня 2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии: заместитель руководителя Управления - <...>; члены Комиссии: ведущий специалист-эксперт отдела контроля в сфере естественных монополий и на товарных рынках - <...>, старший специалист 2 разряда отдела контроля в сфере естественных монополий и на товарных рынках - <...> в присутствии:

от Администрации Рузаевского муниципального района Республики Мордовия (ответчик) - (...) (доверенность № от года),

от заявителя - представитель не явился;

рассмотрев дело №130 по признакам нарушения Администрацией Рузаевского муниципального района Республики Мордовия (431440, Республика Мордовия, г. Рузаевка, ул. Ленина, д. 61) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее - Мордовская УФАС России) поступило заявление ИП (1) (вх. №527 от 11.02.2014 года) о нарушении Администрацией Рузаевского муниципального района Республики Мордовия (далее - Администрация) антимонопольного законодательства. Нарушение, по мнению заявителя, выразилось в отказе, изложенном в письме от 20.01.2014 года №174, в предоставлении земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта торговли по адресу: Республика Мордовия, г. Рузаевка, бульвар Горшкова, ориентир дом №6, участок находится примерно в 5 м. от ориентира по направлению на восток.

Исследовав материалы дела и выслушав представителей сторон по делу №130, Комиссия установила следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - 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.

В соответствии с пунктом 3 статьи 30 ЗК РФ предоставление земельных участков

для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а лицам, указанным в пункте 1 статьи 20 настоящего Кодекса, - в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения - в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

Согласно пункту 5 статьи 30 ЗК РФ предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

- выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 настоящего Кодекса, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;
- выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;
- принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 3 статьи 31 ЗК РФ органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

20 декабря 2013 года информационное сообщение о предстоящем предоставлении в аренду земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена с предварительным согласованием места размещения объекта торговли по адресу: РМ, г. Рузаевка, бульвар Горшкова, ориентир - дом №6, участок находится примерно в 5,0 м. от ориентира по направлению на восток, было опубликовано в газете «Рузаевская газета» от 20.12.2013 года.

В соответствии с пунктом 1 статьи 31 ЗК РФ гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг с заявлением 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 расчеты.

23 декабря 2013 года ИП (1) обратился с заявлением в Администрацию о предоставлении в аренду с предварительным согласованием земельного участка примерным размером 150 м² для размещения объекта торговли, расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Рузаевка, бульвар Горшкова, ориентир - дом №6, примерно в 5 метрах от ориентира по направлению на восток.

Исследовав заявление ИП (1) от 23.12.2013 года, Комиссия пришла к выводу о том, что оно соответствует требованиям, установленным пунктом 1 статьи 31 ЗК РФ, и таким образом может считаться заявлением о выборе земельного участка для строительства.

Кроме того, в целях предоставления права аренды на данный земельный участок ФЛ (1), ФЛ (2) и ИП (2) обратились с письменными заявлениями в Администрацию, а именно:

- 23.12.2013 года в Администрацию поступило заявление ФЛ (1) о предоставлении земельного участка примерным размером 250 м² в аренду для размещения объекта торговли, расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Рузаевка, бульвар Горшкова, ориентир - дом №6, примерно в 5 м. от ориентира по направлению на восток;

- 27.12.2013 года в Администрацию поступило заявление ФЛ (2) о предоставлении земельного участка примерным размером 480 м² в аренду для размещения объекта торговли, расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Рузаевка, бульвар Горшкова, ориентир - дом №6, примерно в 5 м. от ориентира по направлению на восток;

- 20.01.2014 года в Администрацию поступило заявление ИП (2) о предоставлении земельного участка в аренду для размещения объекта торговли, расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Рузаевка, Бульвар Горшкова, ориентир - дом №6, примерно в 5 м. от ориентира по направлению на восток (без указания примерного размера земельного участка).

По итогам рассмотрения заявления ИП (...) Администрация направила заявителю письмо от 20.01.2014 года №174, в котором сообщило, что земельный участок по вышеуказанному адресу формируется с предварительным согласованием места размещения объекта торговли, общественного питания и бытового обслуживания в соответствии со ст. 31 ЗК РФ по обращению лица, которое первым обратилось с заявлением и на основании изложенного предоставить испрашиваемый земельный участок по указанному адресу не представляется возможным. Кроме того, объявление, размещенное в газете «Рузаевская газета» от 20.12.2013 года носит информационный характер и оповещает землевладельцев и арендаторов земельных участков, имеющих общие границы с запрашиваемым земельным участком, о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства. Идентичные основания отказа в предоставлении указанного земельного участка содержатся в письмах Администрации ФЛ (1), ФЛ (2), ИП (2).

В соответствии с постановлением Администрации №2101 от 30.12.2013 года «Об утверждении схемы расположения земельного участка по адресу: РМ, г. Рузаевка, бульвар Горшкова. Ориентир дом №6. Участок находится примерно в 5,0 м от ориентира по направлению на восток», на основании статьи 31 ЗК РФ утверждена схема расположения земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, на кадастровом плане в кадастровом квартале 13:25:010325 площадью 500 м², расположенного по адресу: РМ, г. Рузаевка, бульвар Горшкова, ориентир дом №6, участок находится примерно в 5,0 м от ориентира по направлению на восток для размещения объекта торговли.

19 ноября 2012 года постановлением Администрации Рузаевского муниципального

района №1952 «Об административном регламенте Администрации Рузаевского муниципального района по предоставлению муниципальной услуги «Предоставление земельных участков с предварительным согласованием места размещения объектов на территории Рузаевского муниципального района» утвержден административный регламент Администрации «Предоставление земельных участков с предварительным согласованием места размещения объектов на территории Рузаевского муниципального района» (далее - Административный регламент).

В соответствии с пунктом 2 раздела 1 Административного регламента он разработан в целях повышения качества предоставления и доступности муниципальной услуги по предоставлению земельных участков, находящихся в собственности Рузаевского муниципального района или государственная собственность на которые не разграничена, с предварительным согласованием места размещения объекта гражданам и юридическим лицам и определяет сроки и последовательность действий.

Согласно подпункту «а» пункта 4 подраздела 1 раздела 2 Административного регламента предоставление муниципальной услуги осуществляется Администрацией непосредственно через ее структурные подразделения - отделом архитектуры (далее - ОА) - в части рассмотрения заявлений о предоставлении земельного участка для испрашиваемых целей, подготовки, согласования и издания проекта постановления Администрации об утверждении схемы расположения земельного участка (в случае необходимости), акта о выборе земельного участка, решение предоставления согласованного места размещения объекта или подготовки мотивированного отказа в предоставлении муниципальной услуги.

Согласно пункту 23 раздела 3 Административного регламента предоставление муниципальной услуги по предоставлению земельных участков с предварительным согласованием места размещения объектов на территории Рузаевского муниципального района включает в себя следующие административные действия (процедуры):

- 1) прием, регистрация документов заявителя и направление их на исполнение;
- 2) рассмотрение заявления и прилагаемых к нему документов;
- 3) утверждение и выдача заявителю акта о выборе земельного участка для строительства объекта, схемы расположения земельного участка на кадастровом плане соответствующей территории, утвержденной органом местного самоуправления;
- 4) публикация сообщения о предоставлении земельного участка в собственность или в аренду;
- 5) предоставление заявителем кадастрового паспорта земельного участка;
- 6) выдача постановления Администрации о предоставлении земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта, либо мотивированный отказ в предоставлении муниципальной услуги.

В соответствии с пунктом 27.2 раздела 3 Административного регламента

специалист ОА в течение 2-ух рабочих дней осуществляет подготовку информации о возможном предоставлении земельного участка на определенном праве и предусмотренных условиях с указанием сроков приема заявлений (1 календарный месяц) для опубликования в официальном печатном издании Рузаевского муниципального района.

Информирование органом местного самоуправления населения призвано обеспечить реализацию гражданами в разумный срок принципов участия в решении вопросов, касающихся прав на землю, а также сочетания интересов общества и отдельных граждан (подпункты 4 и 11 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ). С момента опубликования информационного сообщения о предоставлении земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта торговли по адресу: Республика Мордовия, г. Рузаевка, бульвар Горшкова, ориентир - дом №6, примерно в 5 м. от ориентира по направлению на восток и до момента поступления заявления ИП (1) прошло 3 дня из которых 2 дня (21 и 22 декабря) приходились на выходные дни. Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что срок подготовки и направления заявления о предоставлении в аренду земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта ИП (1) был соблюден. Кроме того, в соответствии с пунктом 27.2 Административного регламента срок приема заявлений составляет 1 календарный месяц.

Порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта в случае, если на данный земельный участок претендуют несколько лиц, ЗК не урегулирован. Поскольку участок можно предоставить одному из претендентов, это лицо необходимо определить, что невозможно сделать по правилам выбора земельного участка, предусмотренным статьей 31 ЗК РФ, и в рамках процедуры предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта.

Поэтому в такой ситуации право на заключение договора аренды земельного участка подлежит выставлению на торги по правилам пункта 4 статьи 30 ЗК РФ. Такой способ предоставления земельных участков отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных граждан, закрепленному в пункте 11 статьи 1 ЗК РФ, а также позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу.

Указанная правовая позиция изложена в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.09.2010 года №4224/10.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о том, что Администрация при получении заявлений от ИП (...), ФЛ (1), ФЛ (2) на земельный участок, расположенный по адресу: РМ, г. Рузаевка, бульвар Горшкова, ориентир - дом №6, примерно в 5 м. от ориентира по направлению на восток, должна была проводить торги на право заключения договора аренды указанного земельного участка по правилам пункта 4 статьи 30 ЗК РФ.

Согласно части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органа или организациям, организациям, участвующим в

предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещаются 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).

Из положений части 1 статьи 15 «О защите конкуренции» следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении данной статьи Закона является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции. В тех случаях, когда требуется проведение конкурса (аукциона), подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем (постановление Президиума ВАС от 29 ноября 2011 года по делу №А66-7056/2010).

Таким образом, Администрация должна была проводить торги на право заключения договора аренды на земельный участок, расположенный по адресу: РМ, г. Рузаевка, бульвар Горшкова, ориентир - дом №6, примерно в 5 м. от ориентира по направлению на восток.

Учитывая вышеизложенное, а также руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать действия Администрации Рузаевского муниципального района Республики Мордовия, выразившиеся в необоснованном отказе ИП (1) (исх. №174 от 20.01.2014 года) в предоставлении земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта торговли, расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Рузаевка, бульвар Горшкова, ориентир дом 6, участок находится примерно в 5 метрах от ориентира по направлению на восток, нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Основания для прекращения рассмотрения дела, указанные в [статье 48](#) Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», не установлены.

3. Выдать Администрации Рузаевского муниципального района Республики Мордовия предписание:

в срок до 25.06.2014 года прекратить нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в необоснованном отказе ИП (1) (исх. №174 от 20.01.2014 года) в предоставлении земельного участка с предварительным согласованием места размещения

объекта торговли, расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Рузаевка, бульвар Горшкова, ориентир дом 6, участок находится примерно в 5 метрах от ориентира по направлению на восток, а именно:

рассмотреть заявление ИП (1) (вх. №б/н от 23.12.2013 года) в соответствии с требованиями действующего законодательства и данного решения Мордовского УФАС России.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

<...>

Решение может быть обжаловано¹ в течение трех месяцев со дня его принятия.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

ПРЕДПИСАНИЕ

«16» июня 2014 года

г. Саранск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии: заместитель руководителя Управления - <...>; члены Комиссии: ведущий специалист-эксперт отдела контроля в сфере естественных монополий и на товарных рынках - <...>, старший специалист 2 разряда отдела контроля в сфере естественных монополий и на товарных рынках - <...>, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 16 июня 2014 года по делу №130 о нарушении Администрацией Рузаевского муниципального района Республики Мордовия части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации Рузаевского муниципального района в срок до 25.06.2014 года прекратить нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в необоснованном отказе ИП (1) (исх. №174 от 20.01.2014 года) в предоставлении земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта торговли, расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Рузаевка, бульвар Горшкова, ориентир дом 6, участок находится примерно в 5 метрах от ориентира по направлению на восток, а именно:

рассмотреть заявление ИП (1) (вх. №б/н от 23.12.2013 года) в соответствии с требованиями действующего законодательства и данного решения Мордовского УФАС России.

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

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

<...>

Предписание может быть обжаловано в судебном порядке в течение трёх месяцев со дня его принятия.