

Администрация муниципального района «Белгородский район» Белгородской области
ул.Шершнева, 1-а, г. Белгород, 308007

РЕШЕНИЕ

г. Белгород

Резолютивная часть решения оглашена 11 октября 2013 года.
В полном объеме решение изготовлено 17 октября 2013 года.

Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, в присутствии представителя ответчика <...> (Доверенность от 08.11.2012 № 2223), рассмотрев дело № 331-13-АЗ по признакам нарушения администрацией муниципального района «Белгородский район» Белгородской области части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), установила:

При проведении контрольного мероприятия в органах местного самоуправления Белгородского района Белгородской области Инспекцией Белгородского УФАС России было отобрано распоряжение администрации Белгородского района Белгородской области от 24.12.2012 № 2891 «О предоставлении ИП Шебанову А.В. земельного участка в собственность в п. Разумное» (далее – Распоряжение).

Рассмотрев Распоряжение, Белгородское УФАС России обнаружило в нем признаки нарушения антимонопольного законодательства.

В соответствии с частью 4 статьи 44 Закона о защите конкуренции, на основании приказа Белгородского УФАС России от 28.08.2013 № 329 возбуждено настоящее дело в отношении администрации муниципального района «Белгородский район» Белгородской области (далее – Администрация) по признакам нарушения антимонопольного законодательства.

Пунктом 2 Распоряжения ИП Шебанову А.В. предоставлен в собственность за плату земельный участок площадью 150 кв. метров с кадастровым номером 31:15:1006001:118 для строительства магазина.

Пункт 3 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации обязывает органы местного самоуправления городских и сельских поселений информировать население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

По смыслу положений пункта 3 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации об обязательном публичном информировании населения о возможном предоставлении конкретного земельного участка под строительство объекта нежилого назначения заинтересованные лица не лишены возможности подать заявления о предоставлении им того же земельного участка, даже зная о наличии иных претендентов.

Данные нормы во взаимосвязи с абзацем 1 пункта 1 статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности,

открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков, направлены на обеспечение справедливого баланса между интересами всех лиц, желающих приобрести в собственность или аренду земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Сведения о заблаговременной публикации Администрацией информации о возможном предоставлении указанного земельного участка в собственность у Комиссии отсутствуют.

В результате предоставления земельного участка в собственность без проведения обязательных публичных процедур были ограничены права других хозяйствующих субъектов, потенциальных участников рынка оборота земельных участков, что могло привести к недопущению конкуренции.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Представитель Администрации пояснила Комиссии, что с ИП Шебановым А.В. согласно распоряжению администрации Белгородского района от 29.11.2010 № 1665 был заключен договор аренды № 4524 от 29.11.2010 земельного участка площадью 150 кв.метров с кадастровым номером 31:1561006001:118 для строительства магазина по адресу: Белгородский район, п. Разумное, ул. Березовая, д. 5.

На обращение <...> о предоставлении земельного участка в собственность, было принято решение о расторжении договора аренды и предоставлении ему земельного участка в собственность по рыночной цене, согласно действующему законодательству, поскольку право собственности на здание магазина не было зарегистрировано, но имеется технический паспорт и кадастровый паспорт на нежилое здание магазина.

Комиссии представлены: распоряжение Белгородского района от 29.11.2010 № 1665 «О предоставлении ИП Шебанову А.В. земельного участка в аренду; договор аренды земельного участка № 4524 от 29.11.2012; соглашение о расторжении договора аренды земельного участка № 4524 от 29.11.2010, технический паспорт нежилого здания, договор купли-продажи земельного участка.

Комиссия, рассмотрев материалы дела, выслушав представителя Администрации, пришла к следующим выводам.

В соответствии с положениями абзаца второго пункта 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Кодексом, федеральными законами.

Следовательно, договор купли-продажи земельного участка в порядке указанной нормы (т.е. без проведения торгов) может быть заключен от имени покупателя только лицом, обладающим правом собственности на объект недвижимости (Определение ВАС РФ от 16.11.2012 N ВАС-14313/12 по делу N А49-4464/2011).

В силу части 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения,

право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Согласно части 1 статьи 14 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ « О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется по выбору правообладателя свидетельством о государственной регистрации прав или выпиской из Единого государственного реестра прав.

Правоустанавливающие документы на объект недвижимости, находящийся на указанном земельном участке, Комиссии не представлены.

Как следует из пояснений представителя Администрации, на момент издания Распоряжения и заключения договора купли-продажи от 24.12.2012 <...> не обладал правом собственности на здание магазина в целях использования которого в порядке исключительного права им был приобретен земельный участок, следовательно, заключение такого договора противоречит пункту 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Пункт 3 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации обязывает органы местного самоуправления городских и сельских поселений информировать население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

По смыслу данного положения оно 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 Земельного кодекса Российской Федерации).

Следовательно, публичное информирование направлено не только на защиту интересов населения в целом, но и конкретных лиц, в том числе возможных претендентов на земельный участок.

На этой стадии населением могут быть заявлены возражения против размещения конкретного объекта, а заинтересованными лицами поданы документы на получение того же участка под застройку объектами аналогичного или иного назначения, для чего должен быть определен разумный срок реагирования на соответствующую информацию.

По смыслу положений пункта 3 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации об обязательном публичном информировании населения о возможном предоставлении конкретного земельного участка под строительство объекта нежилого назначения заинтересованные лица не лишены возможности подать заявления о предоставлении им того же земельного участка, даже зная о наличии иных претендентов.

При этом Земельный кодекс Российской Федерации 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 для строительства в случае, если на данный земельный участок претендуют нескольких лиц, Земельным кодексом Российской Федерации не урегулирован. Поскольку участок можно предоставить только одному из претендентов, это лицо необходимо определить, что невозможно сделать по правилам выбора земельного участка, предусмотренным статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации.

Поэтому в такой ситуации право на заключение договора аренды земельного

участка подлежит выставлению на торги по правилам пункта 4 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации. Такой способ предоставления земельных участков отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных граждан, закрепленному в пункте 11 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации, а также позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.09.2010 № 4224/10).

Предоставив в собственность земельный участок ИП Шебанову А.В. без проведения обязательных публичных процедур, Администрация ограничила права других хозяйствующих субъектов, потенциальных участников рынка оборота земельных участков, что привело к недопущению конкуренции.

В силу части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьями 49, 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Белгородского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения администрацией муниципального района «Белгородский район» Белгородской области части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в издании распоряжения от 24.12.2012 № 2891 «О предоставлении ИП Шебанову А.В. земельного участка в собственность в п. Разумное», в соответствии с которым ИП Шебанову А.В. предоставлен в собственность за плату земельный участок площадью 150 кв. метров с кадастровым номером 31:15:1006001:118 для строительства магазина без проведения обязательных публичных процедур, что привело к недопущению конкуренции.

2. Выдать администрации муниципального района «Белгородский район» Белгородской области предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции при предоставлении хозяйствующим субъектам земельных участков на определенном праве.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

<...>

<...>

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

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного решения 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 решение антимонопольного органа.