

РЕШЕНИЕ

по делу №746-ФАС52-10/14

г. Нижний

Новгород

Резолютивная часть решения оглашена: 04 августа 2014
г.

В полном объеме решение изготовлено: 14 августа 2014
г.

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

Председатель
Комиссии:

Смирнов С.В.

- заместитель руководителя Управления;

необходимых для предоставления земельного участка для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Подпунктом 3 пункта 4 статьи 30 Кодекса установлено, что передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

Органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства (пункт 3 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации).

По смыслу положений пункта 3 статьи 31 Кодекса об обязательном публичном информировании населения о возможном предоставлении конкретного земельного участка под строительство объекта нежилого назначения с предварительным согласованием места его размещения заинтересованные лица не лишены возможности подать заявления о предоставлении им того же земельного участка, даже зная о наличии иных претендентов.

При этом Кодекс не устанавливает каких-либо критериев приоритета или отбора при множественности претендентов.

Порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта в случае, если на данный земельный участок претендуют нескольких лиц, Кодексом 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 Кодекса, и в рамках процедуры предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта.

Следовательно, в такой ситуации право на заключение договора аренды земельного участка подлежит выставлению на торги по правилам пункта 4 статьи 30 Кодекса.

Информация о предстоящем выделении земельного участка площадью 4625 кв. м, с к.н. 52:26:0070040:25, из земель «земли населенных пунктов», расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Кстово, ул. Березовая, в районе АЗС опубликована в Кстовской районной газете «Маяк» 25.02.2014г.

05.03.2014г. в администрацию Кстовского муниципального района поступило заявление Горбачева В.Л. о предоставлении в аренду земельного участка площадью 4000 кв. м, расположенного по адресу: г. Кстово, ул. Березовая, в районе АЗС, для строительства склада.

Однако согласно письму КУМИ Кстовского муниципального района Нижегородской области от 01.04.2014г. №15/1806 Горбачеву В.Л. отказано в предоставлении вышеуказанного земельного участка.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О

защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов 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).

Таким образом, в действиях администрации Кстовского муниципального района Нижегородской области по изданию постановления от 26.03.2014г. №663 и в действиях КУМИ Кстовского муниципального района Нижегородской области по заключению договора аренды от 28 марта 2014 года №А1511, без проведения торгов, содержатся признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Рассмотрение дела по существу состоялось 04 августа 2014 года.

Согласно пояснениям администрации Кстовского муниципального района Нижегородской области (вх. №3652 от 29.07.2014г.) спорный земельный участок предоставлен Глазунову И.С. на основании заявления об обеспечении выбора земельного участка для строительства и предварительном согласовании мест размещения объекта на территории Кстовского муниципального района, акта выбора земельного участка для строительства склада, утвержденного Постановлением администрации Кстовского муниципального района от 17.03.2014г. №568 при проведении процедур необходимых для предоставления земельного участка для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Информация о предстоящем выделении земельного участка опубликована в Кстовской районной газете «Маяк».

Из смысла положений пункта 3 статьи 31 Земельного кодекса не усматривается предоставление возможности другим заинтересованным лицам подать заявления о предоставлении им того же земельного участка, поскольку содержание указанной нормы призвано защищать публичные интересы при размещении того или иного объекта на территории, где они проживают.

Именно поэтому Кодексом не предусмотрен порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта в случае, если на данный земельный участок претендуют несколько лиц.

Данный вопрос получил свое развитие в Федеральном законе от 23.06.2014г. №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты».

На основании пп. 17 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка поступило заявление о

предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении.

В соответствии с пояснениями по делу (вх. №3724 от 01.08.2014г.) КУМИ Кстовского муниципального района Нижегородской области 24.06.2014г. в адрес администрации Кстовского муниципального района Нижегородской области поступило заявление Горбачева В.А. о том, что обращение от 05.03.2014г. о предоставлении в аренду спорного земельного участка считать недействительными каких-либо работ по данному обращению не проводить.

Так же заявитель указал, что не имеет претензий к администрации и КУМИ Кстовского муниципального района Нижегородской области в связи с предоставлением спорного земельного участка в аренду Глазунову И.С.

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

Постановлением администрации Кстовского муниципального района Нижегородской области от 26.03.2014г. №663 Глазунову И.С. предоставлено право аренды земельного участка площадью 4625 кв. м, с к.н. 52:26:0070040:25, из земель «земли населенных пунктов», расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Кстово, ул. Березовая, в районе АЗС. Вид разрешенного использования участка – для строительства склада.

На основании вышеуказанного постановления между КУМИ Кстовского муниципального района Нижегородской области и Глазуновым И.В. заключен договор аренды земельного участка от 28 марта 2014 года №А1511.

Спорный земельный участок предоставлен Глазунову И.С. по итогам рассмотрения заявления о выборе земельного участка от 30.12.2013г. и проведении процедур, необходимых для предоставления земельного участка для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду (пункт 3 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации).

В пункте 5 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации определен порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта, который включает в себя: 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 настоящего Кодекса.

Порядок выбора земельного участка и принятие решения о его предоставлении

регламентируется статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации.

Подпунктом 3 пункта 4 статьи 30 Кодекса установлено, что передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

Органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства (пункт 3 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации).

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.

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

Таким образом, согласно пункту 3 статьи 31 Кодекса об обязательном публичном информировании населения о возможном предоставлении конкретного земельного участка под строительство объекта нежилого назначения с предварительным согласованием места его размещения заинтересованные лица не лишены возможности подать заявления о предоставлении им того же земельного участка, даже зная о наличии иных претендентов.

При этом Кодекс не устанавливает каких-либо критериев приоритета или отбора при множественности претендентов.

Порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта в случае, если на данный земельный участок претендуют нескольких лиц, Кодексом 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 Кодекса, и в рамках процедуры предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта.

Следовательно, в такой ситуации право на заключение договора аренды земельного участка подлежит выставлению на торги по правилам пункта 4 статьи 30 Кодекса.

Вышеуказанная позиция относительно подобных споров отражена в Постановлении Президиума ВАС РФ от 14.09.2010 N 4224/10 по делу N А76-4758/2009-63-92.

Информация о предстоящем выделении земельного участка площадью 4625 кв. м, с к.н. 52:26:0070040:25, из земель «земли населенных пунктов», расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Кстово, ул. Березовая, в районе АЗС опубликована

в Кстовской районной газете «Маяк» 25.02.2014г.

05.03.2014г. в администрацию Кстовского муниципального района поступило заявление Горбачева В.Л. о предоставлении в аренду земельного участка площадью 4000 кв. м, расположенного по адресу: г. Кстово, ул. Березовая, в районе АЗС, для строительства склада.

Согласно письму КУМИ Кстовского муниципального района Нижегородской области от 01.04.2014г. №15/1806 Горбачеву В.Л. отказано в предоставлении вышеуказанного земельного участка.

Учитывая вышеизложенное, спорный земельный участок, расположенный по адресу: г. Кстово, ул. Березовая, в районе АЗС, подлежал выставлению на торги с целью определения лица, которому будет предоставлено право аренды на земельный участок.

Вопреки вышеизложенному, процедура проведения торгов в отношении спорного земельного участка не проводилась.

Земельный участок площадью 4000 кв. м, расположенный по адресу: г. Кстово, ул. Березовая, в районе АЗС, для строительства склада предоставлен Глазунову И.С. без проведения торгов.

Вместе с тем, в материалах дела имеется заявление Горбачева В.Л., направленное в адрес администрации Кстовского муниципального района Нижегородской области, согласно которому его обращения от 05.03.2014г. №71/14021 и от 27.05.2014г. №71/14-73 относительно предоставления земельного участка площадью 4000 кв. м, расположенного по адресу: г. Кстово, ул. Березовая, в районе АЗС, для строительства склада считать недействительными.

Однако на момент поступившего в администрацию Кстовского муниципального района Нижегородской области заявления 24.06.2014г. договор аренды с Глазуновым И.С. заключен.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов 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).

Таким образом, действия администрации Кстовского муниципального района Нижегородской области по изданию постановления от 26.03.2014г. №663 и в действиях КУМИ Кстовского муниципального района Нижегородской области по заключению договора аренды от 28 марта 2014 года №А1511, без проведения торгов, являются нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

На основании вышеизложенного, 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»,

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию Кстовского муниципального района Нижегородской области нарушившей часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.
2. Признать КУМИ администрации Кстовского муниципального района Нижегородской области нарушившим часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.
3. Выдать администрации Кстовского муниципального района Нижегородской области предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.
4. Выдать КУМИ администрации Кстовского муниципального района Нижегородской области предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.
5. Передать материалы уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 14.9 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

С.В. Смирнов

Члены Комиссии:

А.А. Клевцова

Н.И. Сеняева

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

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу №746- ФАС52-10/14

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

Председатель

Комиссии:

Смирнов С.В. - заместитель руководителя управления;

Члены Комиссии:

Клевцова А.А. - заместитель начальника отдела контроля органов государственной власти;

Сеняева Н.И. - 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 04 августа 2014 года по делу №746-ФАС52-10/14 о нарушении администрацией Кстовского муниципального района Нижегородской области (607650 Нижегородская обл., г. Кстово, пл. Ленина, д.4) и КУМИ Кстовского муниципального района Нижегородской области (Нижегородская область, г. Кстово, пл. Ленина, д.4) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ “О защите конкуренции”.

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

КУМИ Кстовского муниципального района Нижегородской области прекратить нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, а именно: **в срок до 04 сентября 2014 года** провести разъяснительную работу среди должностных лиц КУМИ Кстовского муниципального района Нижегородской области о том, что при предоставлении земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта руководствоваться, действующим на момент предоставления земельных участков, земельным законодательством, с учетом норм антимонопольного законодательства Российской Федерации.

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

Председатель Комиссии

С.В. Смирнов

Члены Комиссии:

А.А. Клевцова

Н.И. Сеняева

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.