Индивидуальному предпринимателю

Ш\*\*\*\*\*

пр. Ленина, 126-139, г. Магнитогорск,

Челябинская область, 455044

Администрация Верхнеуральского муниципального района Челябинской области

ул. Еремина, 43, г. Верхнеуральск, Челябинская область, 457670

Индивидуальному предпринимателю

Х\*\*\*\*\*

ул. Мира, 169-15, г. Верхнеуральск, Челябинская область, 457670

**РЕШЕНИЕ**

1. **по делу № 04 -07/13 о нарушении антимонопольного законодательства**
2. Резолютивная часть решения оглашена «11» апреля 2013 года
3. В полном объеме решение изготовлено «23» апреля 2013 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Председателя  Комиссии: | Козлова А.А. | - | руководитель Челябинского УФАС России; |
| Членов Комиссии: | Вурьев Д.В. | - | специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России; |
|  | Подивилова Ю.В. | - | специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России, |

рассмотрев дело № 04-07/13 по признакам нарушения Администрацией Верхнеуральского муниципального района Челябинской области части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

**УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) поступило обращение индивидуального предпринимателя Ш\*\*\*\*\* (далее - Заявитель) на неправомерные действия Администрации Верхнеуральского муниципального района Челябинской области (далее - Администрация), выразившиеся в предоставлении Х\*\*\*\*\* земельного участка, расположенного по адресу: г. Верхнеуральск, ул. Советская, 22 «а» (далее - земельный участок) и заключении договора аренды данного земельного участка.

В обращении содержится требование о восстановлении ее нарушенных прав и законных интересов путем отмены Акта выбора земельного участка Х\*\*\*\*\* № 493 от 02.06.2011.

*Администрацией представлены следующие письменные пояснения* ( вх. №1913 от 26.02.2013, № 3395 от 02.04.2013, от 08.04.2013, № 3767 от 10.04.2013).

На основании заявления Х\*\*\*\*\* от 20.10.2010 о предоставлении в аренду земельного участка, расположенного в г. Верхнеуральск по ул. Советской между кинотеатром «Юность» и магазином «Универсам» площадью 120 кв.м, для строительства нежилого помещения - торгово-офисного дома Х\*\*\*\*\* был выдан бланк акта выбора земельного участка для проведения согласования земельного участка с ТО ТУ Роспотребнадзора, Главой Верхнеуральского городского поселения, ГИБДД ОВД Верхнеуральского района, ОАО «Уралсвязьинформ», ОАО «МРКС Урала» - Челябэнерго.

Заявление Х\*\*\*\*\*. было рассмотрено на заседании градостроительного совета при Главе Верхнеуральского муниципального района 24 января 2011 года.

Информация о предполагаемом предоставлении земельного участка Х\*\*\*\*\* для строительства торгово-офисного дома по ул. Советской в г. Верхнеуральске была доведена до сведения неограниченного круга лиц путем освещения в эфире местного телевидения Верхнеуральского муниципального района 28-29 января 2011 года ( эфирная справка № 361 от 15.12.2011).

Постановлением Администрации района от 02.06.2011 № 493 утвержден акт выбора земельного участка для строительства торгово-офисного дома по адресу: г. Верхнеуральск, ул. Советская, 22А и принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта.

Постановлением Администрации Верхнеуральского муниципального района от 06.06.2011 № 500 на основании заявления Х\*\*\*\*\* утверждена схема расположения земельного участка по адресу: г. Верхнеуральск, ул. Советская, 22А общей площадью 220 кв.м.

9 июня 2011 года в Администрацию района обратилась с заявлением о предоставлении земельного участка по адресу: г. Верхнеуральск, ул. Советская, 22 для реконструкции рядом стоящего магазина «Универсам» Ш\*\*\*\*\*

Письмом от 08.07.2011 № 1327 Администрацией отказано ИП Ш\*\*\*\*\*в предоставлении земельного участка по основаниям, установленным статьей 30 Земельного кодекса РФ ( далее – ЗК РФ) в связи с тем, что решение о предварительном согласовании места размещения объекта действует в течение 3 лет с момента его вынесения, в течение которых лицо, по заявлению которого был утвержден акт о выборе земельного участка, имеет исключительное право на приобретение такого земельного участка в аренду.

Таким образом, в период с размещения информации о предполагаемом предоставлении земельного участка Х\*\*\*\*\* ( то есть с 28-29 января 2011 года) и до утверждения 02.06.2011 акта выбора земельного участка Х\*\*\*\*\* для строительства торгово-офисного дома заявлений о предоставлении земельного участка в Администрацию не поступало.

Кроме того, Х\*\*\*\*\* предоставлен земельный участок, расположенный по адресу: г. Верхнеуральск, ул. Советская. 22А, в заявлении ИП Ш\*\*\*\*\*указан адрес: г. Верхнеуральск, ул. Советская, 22, то есть другого земельного участка.

По заявлению ИП Ш\*\*\*\*\* Арбитражным судом Челябинской области вынесено решение от 05.04.2012 по делу № А76-19500/2011, которым в удовлетворении требований о признании незаконным решения Администрации Верхнеуральского муниципального района об отказе в предоставлении земельного участка Ш\*\*\*\*\* отказано в полном объеме.

*Изучив материалы дела, заслушав доводы заявителя и ответчика, Комиссия пришла к следующим выводам.*

9 июня 2011 года ИП Ш\*\*\*\*\* обратилась в адрес Главы Верхнеуральского муниципального района Челябинской области с заявлением о предоставлении в аренду сроком на пять лет земельного участка из земель населенных пунктов, расположенного по адресу: г. Верхнеуральск, ул. Советская, 22, общей площадью 300 кв.м.

Администрацией в адрес ИП Ш\*\*\*\*\* направлен письменный ответ (исх. № 1327 от 08.07.2011), согласно которому заявителю отказано в предоставлении испрашиваемого земельного участка по причине утверждения акта выбора земельного участка для строительства на основании заявления Х\*\*\*\*\*.

Х\*\*\*\*\* обратился с заявлением в Администрацию о предоставлении в аренду земельного участка, расположенного по адресу: г. Верхнеуральск, ул. Советская, 22 «а» ( возле кинотеатра «Юность») с целью строительства торгово-офисного дома 21 октября 2010 года ( вх. Администрации 1562/01-34 от 21.10.2010).

2 июня 2011 года Постановлением Главы Администрации Верхнеуральского муниципального района № 493 утвержден акт выбора земельного участка для строительства торгово-офисного дома, расположенного по адресу: г. Верхнеуральск, ул. Советская, 22 «а».

15 июля 2011 года земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет ( кадастровый номер 74:06:1002039:45).

18 августа 2011 года Администрацией Верхнеуральского муниципального района принято Постановление № 760 «О предоставлении в аренду земельного участка Х\*\*\*\*\*.», согласно которому Х\*\*\*\*\* предоставлен в аренду сроком на три года земельный участок, расположенный по адресу: г. Верхнеуральск, ул. Советская, 22 «а» (кадастровым номером 74:06:1002039:45), общей площадью 221 кв.м, из земель населенных пунктов с разрешенным видом использования «строительство торгово-офисного дома».

19 августа Администрацией с Х\*\*\*\*\* заключен договор аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 74:06:1002039:45, расположенный по адресу: г. Верхнеуральск, ул. Советская, 22 «а».

ИП Ш\*\*\*\*\*, посчитав, что Постановление Администрации № 493 от 02.06.2011 и отказ в предоставлении земельного участка изданы с нарушением норм действующего законодательства и нарушают права и законные интересы предпринимателя, обратилась с заявлением в суд.

Постановлением Восемнадцатого Арбитражного апелляционного суда № 18АП-5595/2012 от 16.08.2012 установлен факт неправомерного отказа органа местного самоуправления в предоставлении земельного участка ИП Ш\*\*\*\*\*в аренду, оформленное письмом № 1327 от 08.07.2011.

На основании вышеуказанного не может быть принят во внимание довод Администрации об обращении ИП Ш\*\*\*\*\* о предоставлении иного земельного участка, нежели земельный участок, предоставленный Х\*\*\*\*\*, а также об отказе Арбитражным судом в удовлетворении требований о признании незаконным решения Администрации Верхнеуральского муниципального района об отказе в предоставлении земельного участка Ш\*\*\*\*\*.

В Постановлении Восемнадцатого Арбитражного апелляционного суда № 18АП-5595/2012 от 16.08.2012 указано, что ввиду принятия Постановления от 18.08.2011 № 760 о предоставлении земельного участка в аренду Х\*\*\*\*\* и заключения договора аренды отсутствуют основания для удовлетворения требований индивидуального предпринимателя о признании незаконным постановления Администрации от 02.06.2011 об утверждении акта выбора земельного участка Х\*\*\*\*\*, поскольку оспаривание ненормативных актов, оформляющих поэтапную процедуру предоставления земельного участка Х\*\*\*\*\* в порядке статьей 30-31 ЗК РФ, не повлечет восстановление нарушенных прав ИП Ш\*\*\*\*\* и предпринимателем избран ненадлежащий способ защиты.

Арбитражным судом действия Администрации на предмет нарушения антимонопольного законодательства не рассматривались и Решение Арбитражного суда Челябинской области от 05.04.2012 по делу № А76-19500/2011, Постановление Восемнадцатого Арбитражного апелляционного суда № 18АП-5595/2012 от 16.08.2012 не содержат выводов о наличии (отсутствии) нарушения антимонопольного законодательства.

Согласно пункту 1 статьи 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.

Порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта определен пунктом 5 статьи 30 ЗК РФ, согласно которому предоставление осуществляется в следующем порядке:

- выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном [статьей 31](http://www.consultant.ru/popular/earth/17_6.html#p743) ЗК РФ, 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](http://www.consultant.ru/popular/earth/17_6.html#p782) ЗК РФ.

В случае, если земельный участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление для строительства осуществляется в соответствии с [подпунктами 3](http://www.consultant.ru/popular/earth/17_6.html#p662) и [4 пункта 4](http://www.consultant.ru/popular/earth/17_6.html#p663) статьи 30 ЗК РФ ( по результатам торгов), если иной порядок не установлен ЗК РФ.

Согласно части 1 статьи 32 ЗК РФ решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием установления в соответствии с заявками граждан или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет границ такого земельного участка и его государственного кадастрового учета.

Поскольку порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта в случае, если на данный участок претендуют несколько лиц, кодексом не урегулирован, в такой ситуации право на заключение договора аренду земельного участка подлежит выставлению на торги по правилам пункта 4 статьи 30 ЗК РФ. Таким образом, наличие второй заявки на предоставление земельного участка является основанием для предоставления данного земельного участка в порядке торгов.

Довод Администрации об исключительном праве в течение трех лет на приобретение земельного участка в аренду лицом, по заявлению которого принят акт выбора земельного участка, не может быть принят во внимание.

Согласно пункту 8 статьи 31 ЗК РФ решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

Из буквального толкования указанной нормы можно сделать вывод, что срок действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта составляет три года, в течение которых может быть принято решение о предоставлении данного земельного участка для строительства.

Указания об исключительном праве лица в течение трех лет на приобретение земельного участка в аренду, по заявлению которого принят акт выбора земельного участка, нормы статей 30, 31 ЗК РФ не содержат.

Таким образом, Администрацией Верхнеуральского муниципального района Челябинской области в нарушение пунктов 4, 6 статьи 30 ЗК РФ земельный участок предоставлен в аренду Х\*\*\*\*\* (Постановление № 760 от 18.08.2011 «О предоставлению земельного участка Х\*\*\*\*\*», договор аренды № 174 от 19.08.2012) без проведения торгов при наличии двух заявок на предоставление земельного участка ( вх. Администрации 1562/01-34/1 от 21 октября 2010 года – Х\*\*\*\*\* и вх. Администрации № 659/01-34/1 от 9 июня 2011 года - ИП Ш\*\*\*\*\*).

Согласно части 3 статьи 31 ЗК РФ орган местного самоуправления городских и сельских поселений информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства.

Согласно части 5 статьи 4 Устава Верхнеуральского муниципального района Челябинской области муниципальные правовые акты муниципального района публикуются в газете «Красный Уралец» и (или) его приложениях, и (или) на официальном сайте Администрации Верхнеуральского муниципального района в сети «Интернет».

Администрацией документов, подтверждающих опубликование в газете «Красный Уралец» и (или) его приложениях, и (или) на официальном сайте Администрации в сети «Интернет» информации о предоставлении в аренду земельного участка, расположенного по адресу: г. Верхнеуральск, ул. Советская, 22 «а» ( возле кинотеатра «Юность») с целью строительства торгово-офисного дома, не представлено.

На основании вышеуказанного не может быть принят довод Администрации об информировании населения посредством трансляции на местном телевидении Верхнеуральского муниципального района 28-29 января 2011 года передачи, содержащей сведения о предоставлении земельного участка. Кроме того, Администрацией аудио-, видеозапись указанной трансляции не представлено.

Факт неисполнения Администрацией Верхнеуральского муниципального района обязанности по публичному информированию населения о предстоящем предоставлении земельного участка для строительства установлен вступившим в законную силу Постановлением Восемнадцатого Арбитражного апелляционного суда № 18АП-5595/2012 от 16.08.2012.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе путем создания преимущественных условий осуществления деятельности отдельным хозяйствующим субъектам.

В материалы дела № 04-07/13 представлены документы, подтверждающие внесение в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей ИП Х\*\*\*\*\*, ИП Ш\*\*\*\*\*

Действия (бездействие) Администрации Верхнеуральского муниципального района Челябинской области по неинформированию населения о предстоящем предоставлении земельного участка для строительства, по направлению письменного отказа в предоставлении земельного участка ИП Ш\*\*\*\*\* ответ ( исх. № 1327 от 08.07.2011, № 1444 от 22.07.2011), по принятию Постановления № 760 от 18.08.2011 «О предоставлению земельного участка Х\*\*\*\*\*» и заключению договора аренды земельного участка без проведения торгов при наличии двух заявок на предоставление земельного участка привели или могли привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции путем создания преимущественных условий ИП Х\*\*\*\*\* и необоснованному препятствованию ИП Ш\*\*\*\*\* осуществлению предпринимательской деятельности, что является нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Челябинским УФАС России установлено, что на основании Постановления № 760 от 18.08.2011 «О предоставлению земельного участка Х\*\*\*\*\*» Администрацией и ИП Х\*\*\*\*\* заключен договор аренды № 174 от 19.08.2011, который 01.11.2011 зарегистрирован Верхнеуральским отделом Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

ИП Х\*\*\*\*\* в материалы дела № 04-07/13 представлены копия договора подряда № 98/11/12-02 от 23.11.2012 на выполнение работ по разработке проектной документации торгово-офисного дома по адресу: г. Верхнеуральск, ул. Советская и копия квитанции об оплате по указанном договору в размере тридцати тысяч рублей.

Представителем Администрации на заседании Комиссии представлены пояснения, согласно которым заявление ИП Ш\*\*\*\*\* о предоставлении земельного участка в аренду для реконструкции магазина «Универсам» было рассмотрено на заседании Градостроительного совета ( выписка из протокола Градостроительного совета № 67 от 21.11.2012) и принято решение о предоставлении земельного участка сроком на 1 год ( в соответствии с проектом реконструкции здания) с учетом ранее выделенного земельного участка Х\*\*\*\*\*.

Поскольку Администрацией принято решение о предоставлении ИП Ш\*\*\*\*\* земельного участка в аренду для реконструкции магазина «Универсам», Комиссия считает возможным предусмотренное частью 3 статьи 23 Закона о защите конкуренции предписание не выдавать.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу об отсутствии предусмотренных частью 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции оснований для прекращения рассмотрения дела в отношении Администрации Верхнеуральского муниципального района Челябинской области по части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

**РЕШИЛА:**

1. Признать нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции действия Администрации Верхнеуральского муниципального района Челябинской области по неинформированию населения о предстоящем предоставлении земельного участка для строительства, по направлению письменного отказа в предоставлении земельного участка ИП Ш\*\*\*\*\* ответ ( исх. № 1327 от 08.07.2011), по принятию Постановления № 760 от 18.08.2011 «О предоставлению земельного участка Х\*\*\*\*\*» и заключению договора аренды земельного участка без проведения торгов при наличии двух заявок на предоставление земельного участка, что могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции путем создания преимущественных условий ИП Х\*\*\*\*\* и необоснованному препятствованию ИП Ш\*\*\*\*\*.

2. Предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, не выдавать.

4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

5. Иные меры по устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не принимать ввиду отсутствия оснований для их принятия.

Председатель Комиссии А.А. Козлова

Члены Комиссии Д.В. Вурьев

Ю.В. Подивилова

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд. Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Подивилова Ю.В.

(351) 265-93-79

23.04.2013