**АРБИТРАЖНЫЙ СУД**

**ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ-ЧУВАШИИ**

**Именем Российской Федерации**

**Р Е Ш Е Н И Е**

г. Чебоксары

Дело № А79-10919/2012

18 декабря 2012 года

Резолютивная часть решения оглашена 11 декабря 2012 года.

Полный текст решения изготовлен 18 декабря 2012 года.

Арбитражный суд Чувашской Республики-Чувашии в составе: судьи Павловой О.Л., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Донской И.А., рассмотрев в открытом заседании суда дело по заявлению администрации Козловского района Чувашской Республики, г. Козловка Чувашской Республики к Управлению Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике - Чувашии, г. Чебоксары Чувашской Республики о признании недействительными решения и предписания от 03.09.2012 по делу № 120/05-АМЗ-2012,

третье лицо – ЗАО «Ремстрой», г. Новочебоксарск,

при участии: представителя заявителя – Никитина И.Н., по доверенности от 16.05.2012, представителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии – Бубенновой Т.А., по доверенности от 27.09.2012,

установил:

администрация Козловского района Чувашской Республики (далее – администрация района) обратилась в суд с заявлением к Управлению Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии (далее – Управление) о признании недействительными решения и предписания от 03.09.2012 по делу № 120/05-АМЗ-2012.

Указывает, что 03.09.2012 по делу № 120/05-АМЗ-2012 Управлением вынесено решение о признании действий администрации Козловского района Чувашской Республики нарушением пункта 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) в связи с предоставлением ЗАО «Ремстрой» земельного участка с кадастровым номером 21:12:122402:146, площадью 1300 кв.м, расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Козловка, Козловский район, ул. Ленина, дом 4 без проведения торгов и выдачи предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Заявитель считает ошибочным вывод Управления о том, что «предоставление земельного участка без предварительного согласования мест размещения объекта предполагает проведение торгов по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка» и не соответствующим положениям статьи 30.4 Земельного кодекса Российской Федерации. В данной норме закона прямо предусмотрена возможность предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов при наличии определенных обстоятельств.

Полагает положения пункта 2 статьи 30 ЗК РФ в данном случае не применимыми, так как положения данной нормы регламентируют продажу земельных участков для жилищного строительства или продажу права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства, которые осуществляются на аукционах.

Указывает, что земельный участок предоставлен ЗАО «Ремстрой» в аренду по договору аренды земельного участка от 25.05.2012 № 9, что также подтверждается постановлением администрации Козловского района Чувашской Республики от 24.02.2012 № 127.

Ссылку на пункт 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции считает несостоятельной, поскольку администрация Козловского района Чувашской Республики предварительно и заблаговременно опубликовала информацию о выделении в аренду земельного участка в периодическом печатном издании – газете «Знамя» от 24.04.2012 № 32 (9323). Тем самым выполнила  условие, предусмотренное пунктом 3 статьи 30.4 ЗК РФ, а также исключило возможность образования действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в части предоставления земельного участка без проведения торгов.

Ссылку на главу 5 Закона о защите конкуренции также считает несостоятельной, так как государственные и муниципальные преференции предоставляются исключительно в целях, перечисленных в статье 19 данного Закона. Предоставление в аренду ЗАО «Ремстрой» земельного участка не соответствует ни одной цели перечисленной в названной статье Закона и не является преференцией.

По изложенным основаниям, полагает, что каких-либо действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в части предоставления земельного участка без проведения торгов администрацией Козловского района Чувашской Республики не допущено.

Представитель заявителя в судебном заседании заявленные требования поддерживает и приводит доводы, изложенные в заявлении.

Представитель Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии в судебном заседании и отзывом на заявление просит отказать в удовлетворении заявления по основаниям, изложенным в отзыве. В частности, указывает, что предоставление земельных участков для жилищного строительства производится строго с учетом особенностей, предусмотренных статьей 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации, то есть Кодекс предусматривает аукционную процедуру предоставления земельных участков, которая позволяет передать в аренду находящиеся в государственной и муниципальной собственности земельные участки по наиболее высокой цене.

Публикация информации в периодическом издании не может заменять открытый аукцион.

Администрация Козловского района Чувашской Республики с заявлением о предоставлении муниципальной преференции ЗАО «Ремстрой» в Чувашской УФАС России не обращалась.

Таким образом, порядок предоставления муниципальной преференции, установленный главной 5 Закона о защите конкуренции, заявителем не соблюден, что является нарушением пункта 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Закрытое акционерное общество «Ремстрой» (далее – общество), надлежащим образом извещенное о месте и времени судебного разбирательства, не обеспечило явку своего представителя на заседание суда. Отзыв не представило.

В порядке статьи 123, 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судом определено разрешить спор в отсутствие не явившегося представителя общества.

Выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, исследовав письменные доказательства, суд приходит к следующему.

Из материалов дела видно, что в ходе осуществления государственного мониторинга предоставления земельных участков под жилищное строительство Чувашским УФАС России выявлено, что в официальном печатном издании «Знамя» размещено сообщение о выделении в аренду земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 21:12:122402:146, площадью 1 300 кв.м, расположенного по адресу: Чувашская Республика, Козловский район, г.Козловка, ул. Ленина, дом 4, для проектирования и последующего строительства многоквартирного жилого дома.

Постановлением администрации Козловского района Чувашской Республики от 25.05.2012 № 342 «О предоставлении в аренду земельного участка» земельный участок предоставлен в аренду ЗАО «Ремстрой» без проведения торгов.

Усмотрев в действиях администрации Козловского района Чувашской Республики признаки нарушения законодательства Российской Федерации о защите конкуренции, Управлением возбуждено дело № 120/05-АМЗ-2012.

По итогам рассмотрения дела Комиссия Управления ФАС по Чувашии установила, что администрация Козловского района Чувашской Республики, предоставив ЗАО «Ремстрой» земельный участок без проведения аукциона, позволяющего обеспечить равный доступ к ресурсу всех заинтересованных лиц, создала для общества преимущественные условия в получении указанного земельного участка в аренду.

Решением Управления от 03.09.2012 по делу № 120/05-АМЗ-2012 в действиях администрации Козловского района Чувашской Республики признан факт нарушения пункта 7 части 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции».

Предписанием Управления от 03.09.2012 администрации Козловского района Чувашской Республики предписано в срок до 26.10.2012 прекратить нарушение пункта 7 части 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции» путем отмены актов, которыми ЗАО «Ремстрой» предоставлен земельный участок с кадастровым номером 21:12:122402:146, общей площадью 1 300 кв.м, расположенный по адресу: Чувашская Республика, Козловский район, г.Козловка, ул. Ленина, дом 4, без проведения торгов.

Не согласившись с данными решением и предписанием администрация Козловского района Чувашской Республики оспорила их в судебном порядке.

В соответствии с частью 1 статьи 198, частью 4 статьи 200, частью 2 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и пунктом 6 постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» для удовлетворения требований о признании недействительными решений государственных органов необходимо наличие двух условий: несоответствие их закону или иному нормативному правовому акту, а также нарушение прав и законных интересов заявителя.

Обстоятельства дела свидетельствуют, что постановлением администрации Козловского района Чувашской Республики от 25.05.2012
№ 342 «О предоставлении в аренду земельного участка» земельный участок с кадастровым номером 21:12:122402:146, площадью 1300 кв.м, расположенного по адресу: Чувашская Республика, Козловский район,
г. Козловка, ул. Ленина, дом 4 (далее – земельный участок), предоставлен в аренду ЗАО «Ремстрой» без поведения торгов.

25.05.2012 администрация района заключила с обществом договор аренды упомянутого выше земельного участка на два года сроком действия до 01.06.2014.

Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9, 10 и 11 настоящего Кодекса (статья 29 Земельного кодекса Российской Федерации).

Согласно частей 1 и 2 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации 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 настоящего Кодекса, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2.1 настоящей статьи.

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке: 1) выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации, решения о предварительном согласовании места размещения объекта; 2) проведение работ по формированию земельного участка; 3) государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 70 названного Кодекса; 4) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 того же Кодекса.

В соответствии с пунктом 2 статьи 16 и статьи 18 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» Земельный кодекс Российской Федерации дополнен статьей 30.1 «Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности», вступившей в законную силу с 01.10.2005.

Пунктами 1 и 2 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду без предварительного согласования места размещения объекта, а продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случая, установленного пунктом 27 статьи 38.1 настоящего Кодекса.

В подпункте «б» пункта 2 статьи 26 Федерального закона Российской Федерации от 18.12.2006 № 232-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 232-ФЗ) предусмотрено, что в случае, если в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации частично или полностью выполнены процедуры по выбору земельного участка для строительства, но до 1 октября 2005 года не принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта, такой земельный участок не может быть предоставлен для жилищного строительства в аренду или собственность без проведения аукциона.

Анализ вышеуказанных норм действующего законодательства показывает, что предоставление земельного участка для жилищного строительства производится с учетом особенностей, предусмотренных статьей 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Судом установлено, что решение о предварительном согласовании обществу места размещения многоквартирного жилого дома принято постановлением администрации Козловского района Чувашской Республики 25.05.2012.

При таких обстоятельствах действия администрации района по предоставлению земельного участка обществу без проведения аукциона, противоречат положениям статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 7 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 частности запрещается предоставление муниципальной преференции в нарушение требований, установленных главой 5 настоящего Федерального закона.

Глава 5 Закона о защите конкуренции предусматривает возможность предоставления отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает более выгодные условия деятельности, путем передачи муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот в виде муниципальной преференции, т.е. без проведения торгов.

Порядок, закрепленный главой 5 Закона о защите конкуренции, устанавливает обращение органа местного самоуправления, имеющего намерение предоставить муниципальную преференцию, в антимонопольный орган.

Администрация Козловского района Чувашской Республики, предоставив ЗАО «Ремстрой» земельный участок без проведения аукциона, позволяющего обеспечить равный доступ к ресурсу всех заинтересованных лиц, создала для общества преимущественные условия в получении указанного земельного участка в аренду для проектирования и последующего строительства многоквартирного жилого дома.

При этом администрация района с заявлением о предоставлении ЗАО «Ремстрой» муниципальной преференции в Управление не обращалась. Доказательств обратного суду не представлено.

Довод заявителя об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства, поскольку администрация Козловского района Чувашской Республики предварительно и заблаговременно опубликовала информацию о выделении в аренду земельного участка в Козловской районной газете «Знамя» от 24.04.2012 № 32, судом не принимается в силу следующего.

Согласно пункту 9 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона размещается 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.

Суд принимает довод антимонопольного органа о том, что официальный сайт Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов позволяет оповестить более широкий круг потенциальных арендаторов земельного участка, чем периодическое печатное издание.

При таких обстоятельствах антимонопольный орган пришел к правильному выводу о нарушении администрацией Козловского района Чувашской Республики пункта 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Доводы заявителя суд изучил, однако считает их несостоятельными по приведенным выше основаниям.

От уплаты государственной пошлины стороны по делу освобождены, поэтому вопрос о её взыскании судом не рассматривается.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 176, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

решил:

в удовлетворении заявления администрации Козловского района Чувашской Республики отказать.

Решение может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Чувашской Республики - Чувашии в течение одного месяца с момента его принятия.

В таком же порядке решение может быть обжаловано в Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления его в законную силу, при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья                                                                                    О.Л. Павлова

