

РЕШЕНИЕ

по делу №05-06-357/2014

резюлютивная часть решения оглашена «14» апреля 2015 года

решение в полном объеме изготовлено «23» апреля 2015 года
г. Ханты-Мансийск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре (далее – Ханты-Мансийское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председателя комиссии:

–

Членов комиссии:

–

–

–

в присутствии представителя ответчика по делу Администрации города Сургута ---

в отсутствие представителя заинтересованного лица Думы города Сургута,
надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения дела;

в отсутствие представителя заинтересованного лица ООО «Сибпромстрой»,
надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения дела,

рассмотрев дело №05-06-357/2014 по признакам нарушения Администрацией города Сургута (Энгельса ул., д.8, г. Сургут, Тюменская область, ХМАО-Югра, 628408) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

На основании Приказа Ханты-Мансийского УФАС России от 08.12.2014г. №1285 «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства» в отношении Департамента имущественных и земельных отношений администрации города Сургута и Общества с ограниченной ответственностью «Дорожно-эксплуатационное предприятие» возбуждено дело №05-06-357/2014 по признакам нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Основанием для возбуждения дела №05-06-357/2014 послужили выявленные признаки нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции в действиях Департамента имущественных и земельных отношений администрации города Сургута и ООО «Дорожно-эксплуатационное предприятие», выразившихся в соглашении (согласованных действиях) по согласованию Департаментом имущественных и земельных отношений администрации города Сургута изменений разрешенного вида использования земельного участка, расположенного в 43 микрорайоне, по ул. Грибоедова и улице Крылова, который являлся предметом аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, и действий победителя торгов ООО «Дорожно-эксплуатационное предприятие» по получению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка – размещение объектов недвижимости до 10 этажей.

Определением о назначении дела №05-06-357/2014 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению от 10.12.2014г. рассмотрение дела назначено на 17.02.2015 года, к участию в деле в качестве заинтересованных лиц привлечены – Администрация г.Сургута, Дума г.Сургута, ООО «Сибпромстрой».

Приказом Ханты-Мансийского УФАС России от 17.02.2015г. №23 в состав Комиссии внесены изменения.

На основании определения о прекращении участия ответчика по делу в рассмотрении дела №05-06-357/2014 от 17.02.2014г. рассмотрение дела в отношении Департамента имущественных и земельных отношений администрации города Сургута, прекращено.

Определением от 17.02.2015г. (исх.№05-06/ТВ-60 от 20.02.2015г.) к участию в рассмотрении дела №05-06-357/2014 в качестве ответчика по делу привлечена Администрация г.Сургута.

Определением от 17.02.2015г. (исх.№05-06/ТВ-61 от 20.02.2015г.) рассмотрение дела №05-06-357/2014 назначено на 06.03.2015г.

На основании определения от 06.03.2015г. прекращено участие в рассмотрении дела №05-06-357/2014 в отношении ООО «Дорожно-эксплуатационное предприятие». Согласно этому же определению, Комиссией сделаны выводы о наличии в действиях Администрации г.Сургута признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Определением об отложении рассмотрения дела №05-06-357/2014 (исх.№05-06/ТВ-1228 от 06.03.2015г.) рассмотрение дела назначено на 14.04.2015г.

В связи с истечением срока рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства, установленного частью 1 статьи 45 Закона о защите конкуренции, на основании определения от 06.03.2015г. (исх.№05-06/ТВ-1229 от 06.03.2015г.) срок рассмотрения дела №05-06-357/2014 продлен до 10.09.2015г.

14.04.2015г., оценив полученные и исследованные доказательства, а также доводы, представленные лицами, участвующими в деле, Комиссия пришла к следующим

ВЫВОДАМ.

Администрацией города Сургута проведен аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка общей площадью 509 956 кв. м с кадастровым номером 86:10:0101226:4, расположенный по адресу: г. Сургут, микрорайон № 43.

Согласно протоколу заседания комиссии от 25.07.2011 № 72 на участие в аукционе поступило две заявки: ООО «Сибпромстрой» и ООО «Дорожно-эксплуатационное предприятие». Победителем аукциона признано ООО «Дорожно-эксплуатационное предприятие» (протокол о результатах аукциона от 27.07.2011 № 168).

По результатам аукциона между администрацией города Сургута и ООО «Дорожно-эксплуатационное предприятие» 01.08.2011 заключен договор аренды земельного участка № 544, согласно пункту 1.4 которого участок предоставляется под комплексное освоение в целях жилищного строительства (малоэтажная жилая застройка).

Приведенное описание целей использования участка является окончательным. Изменение названных условий использования участка не допускается.

ООО «Дорожно-эксплуатационное предприятие» направило в адрес администрации города Сургута заявление от 11.07.2012 № 01-12-3872/12-0-0 о предоставлении земельного участка, расположенного в 43 микрорайоне для размещения объектов недвижимости до 10 этажей.

На основании обращения ООО «Дорожно-эксплуатационное предприятие» 26.09.2012 проведены публичные слушания о рассмотрении вопроса изменения вида разрешенного использования земельного участка.

Постановлением администрации города Сургута от 15.11.2013 №8795 «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка» принято решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка для размещения объектов недвижимости.

В связи с изменениями разрешенного вида использования земельного участка, в отношении Департамента имущественных и земельных отношений администрации города Сургута и ООО «Дорожно-эксплуатационное предприятие» возбуждено дело по признакам нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции.

В ходе рассмотрения дела по существу Комиссией установлено, что при предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, Администрация города Сургута руководствовалась Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее - ГрК РФ), Решением городской Думы от 26.10.2005 №512-III ГД «Об утверждении Положения о публичных слушаниях в городе Сургуте», от 28.06.2005 №475-III ГД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута».

Пунктом 18 статьи 4 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что соглашение – это договоренность в письменной форме, содержащаяся в

документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме, то есть обязательным является наличие и доказанность волеизъявления двух сторон соглашения, как органа власти, так и хозяйствующего субъекта.

Совершение действий, связанных с предоставлением разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков, возложено действующим законодательством на орган местного самоуправления. Следовательно, факт предоставления разрешения на условно разрешенный вид исполнения земельного участка по мнению Комиссии, не может свидетельствовать о нарушении сторонами (ответчиками) по делу статьи 16 Закона о защите конкуренции при отсутствии каких-либо доказательств наличия соглашения либо согласованных действий, запрещенной этой нормой.

Таким образом, при рассмотрении настоящего дела в действиях Департамента имущественных и земельных отношений администрации города Сургута (Администрации г.Сургута) и ООО «Дорожно-эксплуатационное предприятие» отсутствуют признаки нарушения 16 Закона о защите конкуренции.

Вместе с тем, согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, в том числе земли населенных пунктов, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

В соответствии с пунктом 3 статьи 85 ЗК РФ градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

В соответствии со ст. 37 ГрК РФ, разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (п. 2).

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов (п. 3). Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 настоящего ГрК РФ (п. 6).

Согласно ст. 39 ГК РФ, физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений настоящей статьи.

Как было указано выше, ООО «Дорожно-эксплуатационное предприятие» приобрело право на заключение договора от 01.08.2011 №544 аренды земельного участка для строительства малоэтажной жилой застройки по итогам проведенного аукциона на право аренды земельного участка именно с таким видом разрешенного использования.

На участие в аукционе также была подана заявка ООО «Сибпромстрой», которое принимало в нем участие.

Согласно [пункту 1 статьи 38](#) ЗК РФ (в редакции, действовавшей на момент проведения аукциона, а также на момент изменения вида разрешенного использования земельного участка) предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с [подпунктом 1 пункта 4 статьи 30](#) ЗК РФ земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

Проведение работ по формированию земельного участка состоит из подготовки проекта границ земельного участка и установления его границ на местности; определения разрешенного использования земельного участка; определения технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения; принятия решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов); публикации сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов) ([подпункт 1 пункта 4 статьи 30](#) ЗК РФ).

Согласно п. 1 ст. 432 ГК РФ предмет договора является существенным условием договора.

В рассматриваемом случае предметом аукциона являлось право на заключение договора аренды указанного земельного участка под комплексное освоение в целях жилищного строительства малоэтажной жилой застройки.

Согласно статье 40 Решения Сургутской городской Думы от 28.06.2005 №475-III ГД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута» малоэтажные жилые застройки не могут быть выше 4-х этажей.

В заявлении от 10.07.2012 о предоставлении разрешения на условно

разрешенный вид использования земельного участка ООО «Дорожно-эксплуатационное предприятие» указало иное назначение арендуемого им земельного участка: для размещения объектов недвижимости до 10 этажей, не соответствующее условиям аукциона и договору аренды от 01.08.2011 №544, а также статье 40 Правил землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденных Решением Сургутской городской Думы от 28.06.2005 №475-III ГД.

Кроме того, по мнению Комиссии, поскольку информация о виде разрешенного использования земельного участка была общедоступной, повлияла на количество участников аукциона и размер цены права на заключение договора аренды земельного участка, изменение данного вида разрешенного использования на другой, противоречит положениям ст.30, 38, 38.1 ЗК РФ.

В силу 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, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Администрацией г.Сургута непредставлены доказательства, а также не приведены нормы законодательства Российской Федерации, послужившие основанием для законного предоставления разрешения ООО «Дорожно-эксплуатационное предприятие» на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного в микрорайоне 43 (Ж.2-43), по улицам Грибоедова и Крылова, для размещения объектов недвижимости до 10 этажей.

Таким образом, Администрация города Сургута, предоставив разрешение ООО «Дорожно-эксплуатационное предприятие» на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного в микрорайоне 43 (Ж.2-43), по улицам Грибоедова и Крылова, для размещения объектов недвижимости до 10 этажей, предоставила преимущество в осуществлении хозяйственной деятельности обществу на данном товарном рынке, что в свою очередь способно привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В ходе рассмотрения дела Администрацией г.Сургута представлены письменные пояснения (вх.№02-1298 от 05.03.2015г.), а также документы из которых следует, что постановлением от 28.01.2015 №477 Администрацией г.Сургута отменено постановление Администрации города от 15.11.2012 №8795 «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка», в связи с чем, в порядке статьи 48 Закона о защите конкуренции, Администрация г.Сургута просит прекратить рассмотрение дела в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции, комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае добровольного устранения нарушения антимонопольного законодательства и его последствий лицом, совершившим такое нарушение.

В силу части 2 статьи 48 Закона о защите конкуренции решение о прекращении рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства принимается комиссией в соответствии с требованиями, установленными статьей 41 настоящего Федерального закона. В случае, если рассмотрение дела прекращается в соответствии с пунктами 1 и 6 части 1 настоящей статьи, резолютивная часть решения о прекращении рассмотрения дела должна содержать сведения об установлении факта нарушения ответчиком или ответчиками антимонопольного законодательства.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1, пунктом 3 части 2 статьи 39, статьями 40, частями 1 – 3 статьи 41, статьей 48, статьей 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Администрации города Сургута, выразившихся в принятии постановления Администрации города Сургута от 15.11.2012 №8795 «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка», нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Производство по делу №05-06-357/2014 прекратить в связи с добровольным устранением нарушения.