

РЕШЕНИЕ

по делу № 18-А-11

г. Абакан

Резолютивная часть решения оглашена 18.08.2011 года.

В полном объеме решение изготовлено 31.08.2011 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия (далее Хакасское УФАС России) по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии:

Шалимов П.А., заместитель руководителя управления;

Члены комиссии: Андриюшкова И.И. - главный специалист эксперт отдела АЗР;

Козгова Н.П.- ведущий специалист – эксперт отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти

Северина Е.С., старший специалист 3 разряда отдела антимонопольного законодательства и рекламы,

в присутствии:

- представителя Департамента градостроительства, архитектуры и землеустройства Администрации г. Абакана, начальника отдела по земельным ресурсам и землеустройству,

- представителя Общества с ограниченной ответственностью Управление капитальным строительством «Жилстрой» ,

- представителя Общества с ограниченной ответственностью Управление капитальным строительством «Жилстрой» (далее - ООО «Жилстрой») ,

в отсутствии: представителя Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Хакасия (далее – Роспотребнадзор по РХ), надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения данного дела (почтовое уведомление о вручении № 655017 40 09486 3)

рассмотрев материалы дела № 18-А-11, возбуждённого в отношении Департамента градостроительства, архитектуры и землеустройства Администрации города Абакана части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

25-26 ноября 2010 года Хакасским УФАС России по поручению прокуратуры г. Абакана (письмо от 19.11.2010 № 19-11-2010) проведена проверка законодательства соблюдения Департаментом градостроительства, архитектуры и землеустройства Администрации г. Абакана (далее – ДГАЗ Администрации г. Абакана) прав субъектов предпринимательской деятельности в сфере землепользования и градостроительной деятельности.

По результатам данной проверки Хакасское УФАС России усмотрело в действиях ДГАЗ Администрации г. Абакана признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в связи с чем 29 апреля 2011 года было возбуждено дело № 18-А-11.

На заседании комиссии представитель ДГАЗ Администрации г. Абакана пояснила, что разрешенное использование участка устанавливается в соответствии с территориальным зонированием (статья 37 Градостроительного кодекса РХ), утвержденным в рамках правил землепользования и застройки города Абакана. При этом подготовка правил землепользования и застройки и изменений в них возложена на Комиссию, в состав которой входят представители всех уполномоченных органов государственной власти, в том числе начальник отдела санитарного надзора Управления Роспотребнадзора по Республике Хакасия. Каких либо замечаний и возражений в отношении зонирования г. Абакана Управлением Роспотребнадзора по Республике Хакасия как государственным органом, уполномоченным контролировать выполнение санитарного законодательства, не представлено. Правила землепользования и застройки города Абакана являются нормативным правовым актом, никем не оспорены и действуют на всей территории города Абакана в соответствии с федеральным градостроительным законодательством без каких-либо ограничений. В соответствии с частью 11 статьи 30 Земельного кодекса РФ предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки

(зонированием территорий). Статья 31 Земельного кодекса РФ предусматривает проведение процедур согласования с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями при определении вариантов размещения того или иного объекта. В случае размещения объекта в соответствии с градостроительной документацией по планировке территории различные варианты размещения объекта не рассматриваются и соответственно, необходимость в получении согласований отсутствует. Таким образом, получение дополнительных согласований и заключений (в том числе, санитарно-эпидемиологических) не предусмотрено Земельным и Градостроительным кодексами РФ.

Согласно пояснениям представителей ООО «Жилстрой» получение дополнительных согласований и санитарно-эпидемиологических заключений не предусмотрено Земельным и Градостроительным кодексами РФ. В связи с этим, отсутствие санитарно-эпидемиологического заключения интересы ООО «Жилстрой» не затрагивает.

Сторонами представлены копии следующих документов: разрешение на строительство № RU 19301000-2011056, положительное заключение государственной экспертизы Автономного учреждения РХ «Государственная экспертиза РХ», правоустанавливающие документы ОАО «Иркутскгипродорнии», градостроительный план земельного участка № RU19301000-000000001374, кадастровый паспорт земельного участка от 29.04.2010, технические условия.

Роспотребнадзор по РХ, привлеченный к рассмотрению данного дела в качестве эксперта предоставил письменные пояснения исх. № 6440 от 10.08.2011 г., согласно которым следует, что в соответствии с частью 3 статьи 12 Закона РФ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» предоставление земельных участков для строительства допускается при наличии санитарно-эпидемиологических заключений. Закон не содержит требований о том, на какой субъект возложена обязанность получить такое заключение: на Администрацию г. Абакана (в данном случае) либо на строительную организацию, которая будет осуществлять строительство на земельном участке. Толкование норм Закона не входит в сферу компетенции Управления Роспотребнадзора по РХ. Из сложившейся практики следует, что при осуществлении санитарно-эпидемиологического надзора имеет значение то обстоятельство, что санитарно-эпидемиологическое заключение должно быть получено до начала строительства. Получить такое заключение вправе как Администрация г. Абакана до проведения аукциона, так и строительная организация до начала строительства.

Исследовав имеющиеся в деле документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия установила следующее.

29.10.2010 года ДГАЗ Администрации г. Абакана провел открытый аукцион № 30 по продаже земельных участков в г. Абакане. Предметом аукциона по лоту № 3 являлось право на заключение договора аренды земельного участка, относящегося к категории земель населенных пунктов, для строительства многоквартирного жилого дома с пристроенными помещениями общественного назначения по ул. Лермонтова 25 г. Абакан, Республика Хакасия.

В соответствии с аукционной документацией открытого аукциона № 30, в пакет документов, предоставляемых продавцом, а в частности ДГАЗ Администрацией г. Абакана участникам аукциона, должны войти: схема генплана земельного участка М1:500. ситуационная схема; пояснительная записка; кадастровый паспорт земельного участка; технические условия на электроснабжение, водоснабжение, водоотведение; проект договора аренды земельного участка с графиком платежей. Санитарно-эпидемиологическое заключение о соответствии предполагаемого использования земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома с пристроенными помещениями общественного назначения по ул. Лермонтова 25 санитарным правилам, в конкурсной документации отсутствует.

Исследовав материалы дела, Комиссия Хакасского УФАС России пришла к следующим выводам.

С 15 августа 2010 года введены в действие СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы", утвержденные Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 N 64.

В соответствии с пунктом 2.2. СанПиН 2.1.2.2645-10 участок, отводимый для размещения жилых зданий, должен соответствовать требованиям, предъявляемым к содержанию потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, биологических и микробиологических организмов в почве, качеству атмосферного воздуха, уровню ионизирующего излучения, физических факторов (шум, инфразвук, вибрация, электромагнитные поля) в соответствии с санитарным законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 3 статьи 12 Федерального закона от 30.03.1999 N 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» предоставление земельных участков для строительства допускается при наличии санитарно-эпидемиологических заключений о соответствии предполагаемого использования земельных участков санитарным правилам.

Согласно пункту 1 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с подпунктом 1 пункта 4 статьи 30 Кодекса земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

Таким образом, выставив на открытый аукцион несформированный земельный участок, ДГАЗ Администрации г. Абакана нарушил названные выше нормы, регулирующие выделение земельных участков для жилищного строительства.

Выводы комиссии Хакасского УФАС России подтверждаются пояснениями Роспотребнадзора по РХ, согласно которым следует, что в соответствии с частью 3 статьи 12 Закона РФ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» предоставление земельных участков для строительства допускается при наличии санитарно-эпидемиологических заключений.

Законом о защите конкуренции устанавливаются организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения злоупотреблений со стороны федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления.

Целями настоящего Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков (ст. 1 Закона о защите конкуренции).

Статья 15 Закона о защите конкуренции запрещает федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов РФ, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Банку России принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В силу пунктов 7, 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции под конкуренцией понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Учитывая правовой смысл и содержание данных понятий, изложенных в названных нормах Закона и в связи с тем, что Санитарно-эпидемиологическое заключение о соответствии предполагаемого использования земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома с пристроенными помещениями общественного назначения санитарным правилам в конкурсной документации отсутствует, комиссия считает, что застройщик не имеет возможности своевременно и без дополнительных затрат сдать строящийся дом к эксплуатации.

Получение после аукциона победителем торгов положительного заключения подвергает застройщика значительным расходам и влияет на рост цены на квартиры в жилом доме, построенном на земельном участке, который выделен с нарушениями земельного и иного законодательства, регулирующего данную сферу.

При получении же отрицательного заключения исключает возможность для победителя аукциона строительство жилого дома на несоответствующем санитарным правилам земельного участка, приводит к убыткам за фактически понесенные расходы.

Следовательно, вышеуказанные действия ДГАЗ Администрации г. Абакана приводят (либо могут привести) к ограничению конкуренции на товарном рынке строительства.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, статьей 41, частью 1 статьей 48, 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Департамент градостроительства, архитектуры и землеустройства Администрации города Абакана нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в ограничении конкуренции на товарном рынке строительства жилого фонда.
2. Выдать Департаменту градостроительства, архитектуры и землеустройства Администрации города Абакана предписание о прекращении нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», для чего: в срок до 01.10.2011 г. получить

Санитарно-эпидемиологическое заключение о соответствии (несоответствии) использования земельного участка относящегося к категории земель населенных пунктов, для строительства многоквартирного жилого дома с пристроенными помещениями общественного назначения по ул. Лермонтова 25 г. Абакан, Республика Хакасия санитарным правилам.

Председатель комиссии П.А. Шалимов
Члены комиссии И.А. Андрюшкова
Н.П. Козгова

Е.С. Северина

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия решения в арбитражном суде.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность

ПРЕДПИСАНИЕ
по делу № 18-А-11

31 августа 2011 года г. Абакан

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия (далее Хакаское УФАС России) по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии:

Шалимов П.А., заместитель руководителя управления;

Члены комиссии: Андрюшкова И.И. - главный специалист эксперт отдела АЗР;

Козгова Н.П.- ведущий специалист – эксперт отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти

Северина Е.С., старший специалист 3 разряда отдела антимонопольного законодательства и рекламы,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от 31 августа 2011 года по делу № 18-А-11 о нарушении Департаментом градостроительства, архитектуры и землеустройства Администрации города Абакана части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закона о защите конкуренции),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Департаменту градостроительства, архитектуры и землеустройства Администрации города Абакана (ул. Пушкина 68, г. Абакан, Республика Хакасия, 655017) в срок до 01.10.2011года прекратить нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в ограничении конкуренции на товарном рынке строительства жилого фонда, в части выставления на открытый аукцион несформированного земельного участка (отсутствие Санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии (несоответствии) использования земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома санитарным правилам), для чего:

1. в срок до 01.10.2011 г. получить Санитарно-эпидемиологическое заключение о соответствии (несоответствии) использования земельного участка относящегося к категории земель населенных пунктов, для строительства многоквартирного жилого дома с пристроенными помещениями общественного назначения по ул. Лермонтова 25 г. Абакан, Республика Хакасия санитарным правилам.

2. Об исполнении предписания сообщить Хакасскому УФАС России в срок до 10 октября 2011 года, представив документы, подтверждающие его исполнение.

Председатель комиссии: П.А. Шалимов

Члены комиссии: И.А. Андриюшкова

Н.П. Козгова

Е.С. Северина

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 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.