

Администрация
города Ачинска

662150, Красноярский край,
г. Ачинск, ул. Свердлова, 17

ИП <...>

Ачинская межрайонная прокуратура

6621509, Красноярский край,
г. Ачинск, ул. Назарово, 28А

РЕШЕНИЕ

от «12» октября 2010 года
по делу № 301-15-10

г. Красноярск

Резолютивная часть решения оглашена 28 сентября 2010 года.

В полном объеме решение изготовлено 12 октября 2010 года.

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – Лужбин Е.Л., заместитель руководителя управления, члены комиссии: Деревягина О.Е., начальник контрольного отдела, Корнилова Т.С., специалист-эксперт правового отдела, рассмотрев дело № 301-15-10, возбужденное в отношении администрации города Ачинска (66210, Красноярский край, г. Ачинск, ул. Свердлова, 17) по признакам нарушения пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по признакам нарушения пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее ФЗ «О защите конкуренции»),

В отсутствие сторон (в материалах дела №301-15-10 имеется информация о надлежащем их уведомлении),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Красноярского УФАС России поступило заявление ИП <...> (вх. № 7765 от 15.06.2010), перенаправленное Ачинской межрайонной прокуратурой, на действия администрации города Ачинска, которая, по мнению Ачинской межрайонной прокуратуры, нарушает антимонопольное законодательство.

Из заявления следует, что администрацией города Ачинска был предоставлен земельный участок для размещения кафе индивидуальному предпринимателю <...>, где последний осуществлял предпринимательскую деятельность. Затем администрацией города Ачинска данное разрешение было аннулировано. ИП <...> было отказано в размещении кафе. В настоящее время ИП <...> не осуществляет предпринимательскую деятельность в указанном кафе в связи с запретом администрации г.Ачинска.

В силу пункта 2 части 1 статьи 15 ФЗ «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 препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

Учитывая вышеуказанные обстоятельства, на основании приказа от 23.07.2010 № 440 Красноярским УФАС России возбуждено дело № 301-15-10 в отношении администрации города Ачинска по признакам нарушения пункта 2 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

Между администрацией г.Ачинска и ИП <...> был заключен договор аренды земельного участка № 293 от 26.03.1999, согласно которому администрация передала, а ИП <...> принял земельный участок площадью 21,34 кв.м. для эксплуатации павильона «Бистро», находящегося по адресу 4 м-он, возле магазина «Юбилейный». Дополнительным соглашением № 504 к договору аренды №293 срок действия договора был продлён с 1 января 2000 года по 31 мая 2000 года. Дополнительным соглашением № 1121 к договору аренды №293 срок действия договора был продлён с 1 июня 2000 года по 28 февраля 2001 года. На занимаемом земельном участке ИП <...> был установлен павильон (киоск) – «Летнее кафе «БИСТРО»», в котором хозяйствующий субъект осуществлял деятельность по оказанию услуг общественного питания.

Администрацией г.Ачинска 06.04.2000 №П-29 ИП <...> было выдано предписание о необходимости освободить занимаемую площадку, находящуюся по адресу 4 м-он, около магазина «Юбилейный» под строительство торгового комплекса, в связи со строительством торгового комплекса, согласованного с администрацией г. Ачинска. В связи с чем предпринимателю было выдано предписание от 19.06.2000 № п-058, которым администрация требовала освободить занимаемую площадь под киоск.

26.07.2001 уведомлением о расторжении договора аренды на землю Управление архитектуры и градостроительства администрации г.Ачинска сообщило предпринимателю о том, что договор аренды на землю №293 от 26.03.1999 под

киоск «Бистро» расторгается.

Письмом от 28.12.2001 администрация г.Ачинска сообщила предпринимателю о том, что «строительство торгового комплекса начнётся в апреле 2002 года, так как после окончания срока действия Вашего договора на землю 26.03.2002 все предприниматели по первому требованию переставят торговые киоски и павильоны согласно ранее согласованных мест. В связи с чем, ставим Вас в известность, что до окончания срока действия Вашего договора аренды на землю №293 от 26.03.1999 Вам необходимо определиться с местом для перестановки киоска «Бистро» и согласовать участок на архитектурно-планировочной комиссии».

Предписанием от 8.04.2002 № п-11, выданным ИП <...>, администрация г.Ачинска требовала до 20.04.2002 убрать киоск «Бистро» в связи с окончанием договора аренды земельного участка и началом строительства торгового комплекса.

22.01.2002 ИП <...> обратился к начальнику управления архитектуры и градостроительства с заявлением о выделении земельного участка в размере 80 кв.м, находящегося за Торговым центром «Причудлымье» по ул.Стасовой для переезда киоска «Бистро».

28.01.2002 в предоставлении земельного участка заявителю было отказано из-за несоответствия санитарным правилам и нормам.

07.02.2002 заявитель снова обратился с заявлением о предоставлении ему этого же земельного участка, только для размещения закрытого кафе, построенного из современных легких материалов с заранее согласованным эскизным проектом.

Архитектурно-планировочной комиссией даётся предварительное согласие о возможности размещения кафе площадью 80 кв.м. 21.08.2000 Архитектурно-планировочной комиссией изменено предварительное согласие до площади кафе размере 130 кв.м.

04.03.2002 заявителю администрацией г.Ачинска был выдан лист согласования на соответствие всем нормам и требованиям, установленным действующим законодательством.

После получения виз от служб, указанных в листе согласований, исполняющий обязанности начальника управления архитектуры, строительства и земельных отношений администрации г.Ачинска <...> указал «предоставить рабочую документацию».

03.03.03 управлением архитектуры, строительства и земельных отношений администрации г.Ачинска было направлено предпринимателю письмо от 03.03.03 №15-153, в котором было указано о передаче для рассмотрения в Градостроительный Совет ранее согласованного предпринимателю места под установку временного сооружения в связи с невыполнением сроков предоставления на согласование рабочего проекта кафе площадью 130 кв.м на согласованном участке в 3 микрорайоне за ТЦ «Причудлымье» по ул.Стасовой.

26.05.2003 управлением архитектуры, строительства и земельных отношений администрации г.Ачинска было направлено ИП <...> письмо от 26.05.2003 №15-293и, которым сообщало о том, что «в связи с невыполнением сроков предоставления на

согласование рабочего проекта временного сооружения «Кафе» в микрорайоне 3 у ТЦ «Причудылье», согласованное Вами место под установку кафе было аннулировано и передано для согласования ИП <...>ой Е.В.».

Статья 30 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) предусматривает порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и формулирует юридический состав, являющийся основанием приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

ЗК РФ выделяет две процедуры предоставления земельного участка:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

В соответствии с п. 5 ст. 30 ЗК РФ 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 ЗК РФ, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;
- 2) выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;
- 3) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 ЗК РФ.

Первым этапом порядка получения в аренду участка является выбор земельного участка и принятие в соответствии со ст. 31 ЗК РФ решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

Таким образом, выбор земельного участка для строительства начинается с подачи заинтересованным лицом заявления в компетентный орган исполнительной власти либо местного самоуправления о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты (ст. 31 ЗК РФ).

Согласно ч. 6 ст. 31 ЗК РФ исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта.

Таким образом, заявление о выборе земельного участка не было рассмотрено администрацией в соответствии с вышеприведенными нормами.

Не согласившись с решением об отказе в размещении объекта на указанном

земельном участке от 26.05.2003, предприниматель обратился в Арбитражный суд Красноярского края о признании его недействительным, решением которого в удовлетворении требований было отказано.

Арбитражный апелляционный суд постановлением от 10 марта 2004 № А33-8706/03-С6 отказ администрации в размещении объекта - решение №15-293 от 26.03.2003 администрации города Ачинска признал недействительным, как не соответствующее нормам Земельного кодекса Российской Федерации. Суд указал, что предоставление рабочего проекта для согласования места для размещения кафе на земельном участке является правом, а не обязанностью заявителя. Также суд постановил обязать администрацию г.Ачинска устранить допущенные нарушения прав ИП <...>.

Далее администрация города Ачинска решением от 09.06.2004 № 03-01-0683 во исполнение принятого арбитражным судом апелляционной инстанции 10 марта 2004 постановления № А33-8706/03-С6 отказала ИП <...> в предоставлении земельного участка для размещения кафе, в связи с несоответствием санитарным нормам и правилам размещения кафе на испрашиваемом земельном участке.

Данный отказ был обжалован предпринимателем в Арбитражный суд, решением которого в удовлетворении требований предпринимателя было отказано. Впоследствии Арбитражный апелляционный суд постановлением от 22 февраля 2005 № А33-14841/04-С6 решение администрации города Ачинска признало недействительным как не соответствующее нормам Земельного кодекса Российской Федерации. Так, суд указывает на то, что отказ администрации в размещении кафе на испрашиваемом земельном участке по причине не соответствия санитарным правилам и нормам (Сан-ПиН 2.2.1/2.1.1.1031) является незаконным, поскольку на момент принятия администрацией акта (Сан-ПиН 2.2.1/2.1.1.1031) был признан утратившими силу на территории РФ с 15.06.2003. В ходе рассмотрения дела суд пришёл к выводу о том, что администрацией не было принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт выбора земельного участка. Также суд постановил обязать администрацию г.Ачинска в соответствии с п. 5 ст. 31 Земельного кодекса Российской Федерации оформить результаты выбора земельного участка актом о выборе земельного участка

Из представленных материалов заявления следует, что указанные постановления судов были исполнены администрацией г. Ачинска только после выдачи судом исполнительного листа на принудительное исполнение.

Далее ИП <...> обратился в Арбитражный суд с заявлением к администрации г.Ачинска вновь о признании недействительным решения от 09.06.2004 № 03-01-0683 и обязанности оформить результаты выбора земельного участка актом о выборе земельного участка, обязанности принять решение о предварительном согласовании места размещения объекта строительства (кафе), утверждающее акт о выборе земельного участка.

Решением Арбитражного суда Красноярского края в удовлетворении заявленных требований было отказано.

Арбитражный суд апелляционной инстанции, постановлением от 6 декабря 2006 по делу № А33-14841/04-С6 обязал администрацию города Ачинска в соответствии с

п. 6 ст. 31 ЗК РФ принять решение о предварительном согласовании места размещения объекта строительства (кафе) ИП <...>, утверждающее акт о выборе земельного участка.

Согласно п. 8 ст. 31 ЗК РФ решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием для последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трёх лет. Таким образом, ЗК РФ не предусматривает необходимости согласования акта о выборе земельного участка с соответствующими органами.

Суд указал на то, что Распоряжением главы г.Ачинска от 11.12.2003 №2768-р земельный участок площадью 116 кв.м., расположенный по адресу: г.Ачинск, 3-й м-н, западнее жилого дома №35 для использования временного сооружения – магазина был предоставлен предпринимателю <...>. Выкопировкой из плана города подтверждается факт того, что земельный участок, площадью 130 кв.м., согласованный ИП <...>, частично пересекается с земельным участком площадью 116 кв.м., предоставленным ИП <...>.

Постановление было исполнено после выдачи исполнительного листа. Распоряжением Главы города Ачинска ИП <...> на основании постановления арбитражного суда от 6 декабря 2006 по делу № А33-14841/04-С6 было предварительно согласовано место размещения кафе, утвержден акт выбора и обследования земельного участка под строительство кафе.

Постановлением апелляционной инстанции Арбитражного суда Красноярского края от 06.12.2006 по делу № А33-14841\04-с6 удовлетворено требование <...> об обязанности администрации г. Ачинска принять решение о предварительном согласовании места размещения объекта строительства (кафе) по адресу: г. Ачинск, мкрн. 3, юго-восточной стороны строения № 39 и утверждении акта выбора земельного участка.

Распоряжением главы города Ачинска от 23.01.2008 № 0117-р, во исполнение постановления апелляционной инстанции Арбитражного суда Красноярского края, <...> было предварительно согласовано место размещения под кафе по адресу: г. Ачинск, мкрн 3, юго-восточной стороны строения № 39 и утвержден акт выбора и обследования участка под строительство от 04.05.2005.

При этом проект границ данного земельного участка ИП <...> не выдан.

Ссылаясь на бездействие администрации г.Ачинска заявитель обратился в арбитражный суд с просьбой обязать администрацию г.Ачинска передать проект границ земельного участка.

При вынесении решения суд указал на то, что порядок распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности в части предоставления их для строительства установлен статьей 30 ЗК РФ. По правилам указанной статьи предоставление земельных участков осуществляется без предварительного согласования мест размещения объектов (исключительно на торгах, аукционах, конкурсах) либо с предварительным согласованием мест размещения объектов (в остальных случаях). Первым этапом предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласование места размещения объекта, согласно подпункта 1 пункта 5 статьи 30 ЗК РФ, является

выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта в порядке, установленном статьей 31 ЗК РФ.

Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства. К данному акту прилагаются утвержденные органом местного самоуправления проекты границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора (часть 5 статьи 31 ЗК РФ).

В частности, в силу пункта 6 статьи 31 ЗК РФ орган местного самоуправления принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта.

Из приведенных норм права следует, что индивидуальный предприниматель вправе, был обратиться к администрации г.Ачинска за утверждением проекта границ занимаемого им участка. Администрация г. Ачинска обязана была на основании имеющегося решения о предварительном согласовании места размещения объекта строительства (кафе) утвердить проект границ согласованного земельного участка.

Вместе с тем, на дату судебного разбирательства истребуемые ИП <...> документы были получены от администрации г.Ачинска, а именно, представлена копия распоряжения главы администрации г. Ачинска от 24.10.2008 № 3122 «Об утверждении проекта границ земельного участка (микрорайон 3, в 22м с юго-восточной стороны строения № 39)» и копию проекта границ земельного участка.

Таким образом, границы земельного участка были установлены администрацией г.Ачинска только в ходе рассмотрения дела судом.

04.05.2006 комиссией в составе представителей КУМИ г. Ачинска, санэпидстанции, службы по надзору в сфере прав потребителей, проектной организации, федерального агентства кадастра объектов недвижимости составлен акт выбора и обследования земельного участка под строительство, согласно которому земельный участок площадью 130 кв.м. расположенный в 3 микрорайоне с юго-восточной стороны строения № 39 по санитарным и пожарным основаниям пригоден для строительства кафе.

Распоряжением Главы города Ачинска № 0117-р от 23.01.2008 на основании постановления апелляционной инстанции Арбитражного суда Красноярского края от 06.12.2006 № 14841/04-с6 предпринимателю <...> предварительно согласовано место размещения кафе (из легких материалов) по адресу г. Ачинск, мкр-н 3, с юго-восточной стороны строения № 39, утвержден акт выбора и обследования земельного участка под строительство от 04.05.2005.

Распоряжением Главы г. Ачинска № 3122-р от 24.10.2008 утвержден проект границ сформированного земельного участка, расположенного по адресу Красноярский край, г. Ачинск, мкр-н 3, в 22 м. с юго-восточной стороны строения № 39 площадью 130 кв.м. для строительства нежилого здания - кафе (из облегченных материалов) согласно приложенной схемы.

Данный земельный участок поставлен на кадастровый учет 21.07.2009 с присвоением кадастрового номера 24: 43:0122002:52.

Заявлением от 20.10.2009 предприниматель <...> обратился в администрацию г.Ачинска с просьбой предоставить на основании пункта 2 статьи 32 Земельного кодекса Российской Федерации для строительства кафе земельный участок площадью 130 кв.м. кадастровый номер <...> :43:0122002:52 по вышеуказанному адресу. К заявлению приложен кадастровый паспорт земельного участка, план земельного участка. Заявление получено ответчиком 21.10.2009 согласно входящему штампу.

Письмом № 01-24-984 от 28.10.2009 администрация г. Ачинска отказала предпринимателю <...> в предоставлении данного земельного участка для строительства в связи со следующим: заявителем не получено разрешение на строительство, для получения разрешения на строительство необходимо представить документы согласно статье 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации; согласно санитарно-гигиенического заключения территориального органа Федеральной службы по надзору в сфере прав потребителей и благополучия человека по Красноярскому краю в г. Ачинске от 23.07.2007 № 24.АЦ.05.000.М.000302.07.07 испрашиваемый земельный участок не соответствует СанПин 2.1.6.1032-01 «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест» и не пригоден для строительства кафе.

ИП <...> снова обратился в Арбитражный суд Красноярского края с заявлением признать недействительным решения администрации г. Ачинска № 01-24-984 от 28.10.2009 и обязанности ответчика принять решение о предоставлении земельного участка кадастровый номер <...> :43:0122002:52 по адресу г. Ачинск, мкр-н 3, в 22 метрах о строения № 39 для строительства кафе. Суд решением от 21 февраля 2010 года № А33-20095/2009 заявление удовлетворил. Решением № А33-20095/2009 от 21.02.2010 года суд обязал администрацию города Ачинска устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя посредством принятия распоряжения о предоставлении предпринимателю <...> земельного участка из земель населенных пунктов, расположенного по адресу: г. Ачинск, мкр-н 3, в 22 метрах о строения № 39, кадастровый номер <...> :43:0122001:52 площадью 130 кв.м. для строительства кафе.

В решении суд указал на то, что предоставление земельных участков для строительства осуществляется в установленном законом порядке, который в том числе предусматривает соблюдение установленных законом сроков, а также представление соответствующих документов. Порядок приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, установлен ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 28, статьей 29 ЗК РФ земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду. 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, 11 ЗК РФ.

Согласно пункту 4.2 Постановления Главы города Ачинска от 19.10.2004 № 0413-п

«Об утверждении Положения о предоставлении земельных участков на территории города», решение о предоставлении земельного участка под строительство (распоряжение Главы) города принимается в двухнедельный срок с момента получения от заявителя плана земельного участка.

Согласно п. 8 ст. 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.

Трехлетний срок действия постановления администрации г. Ачинска № 0017-р от 23.01.2008 о предварительном согласовании заявителю спорного земельного участка не истек.

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 в порядке, установленном федеральными законами (пункт 1 статьи 32 ЗК РФ),

Межевание земельного участка произведено заявителем в установленном законом порядке, земельный участок поставлен на кадастровый учет, что подтверждается представленными в материалы дела землеустроительным делом и кадастровым паспортом земельного участка.

Как предусмотрено пунктом 2 статьи 32 ЗК РФ, на который содержится ссылка в подпункте 4 пункта 5 статьи 30 этого же Кодекса, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и приложенного к нему кадастрового паспорта земельного участка в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства.

Принятие такого решения органом государственной власти или органом местного самоуправления является основанием, в силу пункта 7 статьи 30 ЗК РФ, для государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования при предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование или заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность или заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

В соответствии со статьей 25 ЗК РФ права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". В силу положений части 1 статьи 260, статьи 264 ГК РФ субъект любого вида деятельности на земельном участке обязан оформить права на него.

Исходя из изложенных положений ЗК РФ, выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта является одним из этапов процедуры, осуществляемой при предоставлении земельного участка для строительства, и при наличии заявления заинтересованного лица и предоставлении последним кадастровой карты влечет предоставление земельного участка для строительства.

Таким образом, основанием для отказа в предоставлении земельного участка для строительства является не соблюдение вышеизложенного порядка, иные основания для отказа в предоставлении земельного участка для строительства ЗК РФ не указывает.

Суд указал на то, что указание администрацией г.Ачинска о том, что по смыслу Положения о предоставлении земельных участков на территории, утвержденного постановлением главы города Ачинска от 19.10.2004 № 0413-п, предоставление земельных участков для строительства возможно только после изготовления проектной документации и получения разрешения на строительство, не основан на нормах материального права, не соответствуют ЗК РФ, такое основание для отказа в предоставлении земельного участка под строительство данный Кодекс не устанавливает. Из разделов 4,5 названного Положения такое толкование изложенных в нем правил не следует.

Пунктом 4.4 данного Положения предусмотрено, что разрешение на производство строительно-монтажных работ оформляется заявителем после принятия решения о предоставлении земельного участка под строительство, заключения договора аренды и его регистрации при необходимости. Таким образом, в предоставлении спорного земельного участка отказано не по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, а в связи с непредставлением разрешения на строительство.

В соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации для строительства здания требуется получение разрешения на строительство, дающее застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт. Для получения указанного разрешения застройщик направляет в уполномоченные на выдачу разрешений органы заявление о выдаче разрешения с приложением документов, указанных в пункте 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в том числе, положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Кодекса).

Решением Арбитражного суда от 21.02.2010 по делу №А33-20095/2009 признан незаконным отказ администрации города Ачинска (письмо № 01-24-984 от 28.10.2009) в предоставлении предпринимателю <...> земельного участка из земель населенных пунктов, расположенного по адресу: г. Ачинск, мкр-н 3, в 22 метрах от строения № 39, кадастровый номер <...> :43:0122001:52 площадью 130 кв.м. для строительства кафе, как несоответствующий Земельному кодексу Российской Федерации. Суд обязал администрацию города Ачинска устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя посредством принятия распоряжения о предоставлении предпринимателю <...> земельного участка из земель населенных пунктов, расположенного по адресу: г. Ачинск, мкр-н 3, в 22 метрах от строения № 39, кадастровый номер <...> :43:0122001:52 площадью 130

кв.м. для строительства кафе.

Во исполнение решения Арбитражного суда по делу № А33-20095/2009 администрацией г.Ачинска было издано распоряжение от 02.04.2010 № 0887-р «О предоставлении земельного участка для строительства кафе <...> », которым администрация распорядилась предоставить из земель населенных пунктов в аренду сроком на 364 дня <...> земельный участок с кадастровым номером 24:43:0122002:52, площадью 130 кв.м., расположенный по адресу: Красноярский край, г.Ачинск, м-н 3, в 22 метрах на юго-восток от строения № 39 для строительства нежилого здания-кафе (из облегченных материалах) в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка.

Предприниматель, не согласившись с данным решением, обратился в Арбитражный суд Красноярского края о признании недействительным пункта 1 распоряжения администрации города Ачинска от 02.04.2010 № 0887-р и обязанности ответчика принять новое распоряжение о предоставлении земельного участка с заключением договора аренды сроком не менее пяти лет.

Суд указал на то, что предоставление земельных участков для строительства осуществляется в установленном законом порядке, который в том числе предусматривает соблюдение установленных законом сроков, а также представление соответствующих документов. Порядок приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, установлен Земельным кодексом Российской Федерации.

Распоряжением Главы города Ачинска № 0117-р от 23.01.2008 на основании постановления апелляционной инстанции Арбитражного суда Красноярского края от 06.12.2006 № 14841/04-с6 предпринимателю <...> предварительно согласовано место размещения кафе (из легких материалов) по адресу г. Ачинск, мкр-н 3, с юго-восточной стороны строения № 39, утвержден акт выбора и обследования земельного участка под строительство от 04.05.2005.

На основании распоряжения администрации города Ачинска от 02.04.2010 № 0887-р <...> Г.Р. предоставлен из земель населенных пунктов в аренду сроком на 364 дня земельный участок с кадастровым номером 23:43:0122002:52, площадью 130 кв.м., расположенный по адресу: Красноярский край, г. Ачинск, мкр-н 3, в 22 метрах на юго-восток от строения № 39, для строительства нежилого здания кафе (из облегченных материалов) в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка.

На заседании Комиссии Управления ИП <...> пояснил, что в настоящее время кафе на испрашиваемом земельном участке не установлено. С 2002 года администрация города Ачинска всячески препятствует хозяйствующему субъекту в осуществлении предпринимательской деятельности путём необоснованных отказов в предоставлении земельного участка для размещения кафе. Вынесенное администрацией г.Ачинска распоряжение от 02.04.2010 № 0887-р «О предоставлении земельного участка для строительства кафе <...> », по мнению предпринимателя, также ограничивает его права, создаёт препятствия в осуществлении предпринимательской деятельности, поскольку срок предоставления земельного участка в аренду для строительства должен быть разумным.

Из пояснений администрации, представленных адрес Красноярского УФАС России, следует, что при принятии решения о сроке предоставления земельного участка для строительства до момента предоставления заявителем проектной документации, администрация исходила из положений п. 7 ст. 22 ЗК РФ. Изготовление проектной документации нежилого здания кафе, является производством проектно- изыскательских работ. В соответствии с п. 7 ст. 22 ЗК РФ земельный участок может быть передан в аренду для проведения изыскательских работ на срок не более 1 года. Таким образом, администрация полагала, что срок 1 год достаточен для предоставления в администрацию проектной документации, в которой определен срок строительства.

Предприниматель, несогласившись с данным решением, обратился в Арбитражный суд Красноярского края о признании недействительным пункта 1 распоряжения администрации города Ачинска от 02.04.2010 № 0887-р и обязанности ответчика принять новое распоряжение о предоставлении земельного участка с заключением договора аренды сроком не менее пяти лет.

Суд указал на то, что предоставление земельных участков для строительства осуществляется в установленном законом порядке, который в том числе предусматривает соблюдение установленных законом сроков, а также представление соответствующих документов. Порядок приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, установлен Земельным кодексом Российской Федерации.

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

Распоряжением Главы города Ачинска № 0117-р от 23.01.2008 на основании постановления апелляционной инстанции Арбитражного суда Красноярского края от 06.12.2006 № 14841/04-с6 предпринимателю <...> предварительно согласовано место размещения кафе (из легких материалов) по адресу г. Ачинск, мкр-н 3, с юго-восточной стороны строения № 39, утвержден акт выбора и обследования земельного участка под строительство от 04.05.2005.

Распоряжением Главы г. Ачинска № 3122-р от 24.10.2008 утвержден проект границ сформированного земельного участка, расположенного по адресу Красноярский край, г. Ачинск, мкр-н 3, в 22 м. с юго-восточной стороны строения № 39 площадью 130 кв.м. для строительства нежилого здания - кафе (из облегченных материалов) согласно приложенной схемы.

Данный земельный участок поставлен на кадастровый учет 21.07.2009 с присвоением кадастрового номера 24: 43:0122002:52.

В силу подпункта 3 пункта 7 статьи 30 ЗК РФ принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства органом государственной власти или органом местного самоуправления является основанием для заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

На основании распоряжения администрации города Ачинска от 02.04.2010 № 0887-

р <...> предоставлен из земель населенных пунктов в аренду сроком на 364 дня земельный участок с кадастровым номером 23:43:0122002:52, площадью 130 кв.м., расположенный по адресу: Красноярский край, г. Ачинск, мкр-н 3, в 22 метрах на юго-восток от строения № 39, для строительства нежилого здания кафе (из облегченных материалов) в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка.

В соответствии со статьей 25 ЗК РФ права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В силу положений части 1 статьи 260, статьи 264 ГК РФ субъект любого вида деятельности на земельном участке обязан оформить права на него.

Согласно пункту 1 статьи 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором. В пункте 2 статьи 610 ГК РФ установлено, что если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

Таким образом, действующим законодательством не установлены ограничения срока договора аренды земельных участков, заключаемых на основании подпункта 3 пункта 7 статьи 30 ЗК РФ.

Довод администрации города Ачинска о том, что заявитель не представил в администрацию города Ачинска согласованную проектную документацию, в связи с чем, невозможно определить срок, на который необходимо предоставить земельный участок и принять соответствующее решение, не основан на нормах материального права, поскольку действующим законодательством не установлена обязанность лица, которому предоставлен земельный участок для строительства, представлять при заключении договора аренды земельного участка в орган местного самоуправления согласованную проектную документацию.

Решением Арбитражного суда от 21.02.2010 по делу №А33-20095/2009 признан незаконным отказ администрации города Ачинска (письмо № 01-24-984 от 28.10.2009) в предоставлении предпринимателю <...> земельного участка из земель населенных пунктов, расположенного по адресу: г. Ачинск, мкр-н 3, в 22 метрах от строения № 39, кадастровый номер <...> :43:0122001:52 площадью 130 кв.м. для строительства кафе, как несоответствующий Земельному кодексу Российской Федерации. Суд обязал администрацию города Ачинска устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя посредством принятия распоряжения о предоставлении предпринимателю <...> земельного участка из земель населенных пунктов, расположенного по адресу: г. Ачинск, мкр-н 3, в 22 метрах от строения № 39, кадастровый номер <...> :43:0122001:52 площадью 130 кв.м. для строительства кафе.

Ссылка администрации города Ачинска на пункт 7 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации не обоснованна, так как земельный участок предоставляется <...> не для проведения изыскательских работ, а для строительства кафе.

При изложенных обстоятельствах установление срока аренды 364 дня в пункте первом распоряжения администрации города Ачинска от 02.04.2010 № 0887-р нарушает права и законные интересы <...> в сфере предпринимательской деятельности.

Суд, с ссылкой на то, что с учетом того, что права и законные интересы предпринимателя были нарушены Администрацией города Ачинска, удовлетворил заявленные требования. Решением № А33-7429/2010 от 9.09.2010 суд признал пункт первый распоряжения администрации города Ачинска от 02.04.2010 № 0887-р в части установления срока аренды 364 дня недействительным.

Комиссия, исследовав материалы дела № 301-15-10, отмечает следующее.

Конституцией Российской Федерации (статья 8) гарантируется единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

В соответствии с частью 1 статьи 34 Конституции РФ каждый имеет право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной, не запрещенной законом экономической деятельности. Вмешательство в хозяйственную деятельность кого-либо запрещено. Частью 3 статьи 55 Конституции РФ установлено, что права и свободы могут быть ограничены федеральным законом и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

В части 1 статьи 2 ФЗ «О защите конкуренции» предусмотрено, что антимонопольное законодательство Российской Федерации основывается на Конституции Российской Федерации, Гражданском кодексе Российской Федерации и состоит из ФЗ «О защите конкуренции», иных федеральных законов, регулирующих отношения, указанные в статье 3 ФЗ «О защите конкуренции».

В силу пункта 2 части 1 статьи 15 ФЗ «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 препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

Из толкования статьи 15 Федерального закона "О защите конкуренции" следует, что нарушением (недопущением, ограничением, устранением) конкуренции являются любые действия органов местного самоуправления, необоснованно препятствующие осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

Необоснованное требование дополнительных документов, документов не предусмотренных действующим законодательством, предъявление требований, не предусмотренных действующим законодательством, необоснованный отказ иные препятствия осуществлению деятельности хозяйствующим субъектам является нарушением требований антимонопольного законодательства.

Из анализа судебных актов следует, что администрация г.Ачинска неоднократно

незаконно отказывала предпринимателю по разным причинам в предоставлении земельного участка для строительства кафе, чем создала препятствия для осуществления предпринимательской деятельности.

Материалами дела подтверждается, что ИП <...> были соблюдены все условия, необходимые для предоставления ему земельного участка для строительства кафе. Между тем, администрацией города Ачинска не было представлено нормативно-правового обоснования необоснованного осуществления предпринимательской деятельности, соответственно, отказов в предоставлении земельного участка для строительства кафе ИП <...>.

В настоящее время предприниматель не имеет возможности осуществлять предпринимательскую деятельность на испрашиваемом земельном участке. С учетом изложенного, имеет место дискриминация хозяйствующего субъекта, путем необоснованного препятствования осуществлению деятельности.

Таким образом, в действиях администрации г.Ачинска по необоснованному препятствованию осуществлению предпринимательской деятельности, а именно, отказу в предоставлении земельного участка для строительства кафе, является нарушением п. 2 ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции». В частности, является препятствием осуществлению предпринимательской деятельности необоснованное установление срока предоставления земельного участка для строительства кафе.

Исследовав полученные в ходе рассмотрения дела доказательства, изучив материалы дела, Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, пришла к выводу о наличии нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренного пунктом 2 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», в действиях администрации города Ачинска Красноярского края и наличии оснований для выдачи предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию города Ачинска Красноярского края нарушившей пункт 2 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» в части совершения действий, по необоснованному препятствованию осуществлению предпринимательской деятельности, а именно, отказу в предоставлении земельного участка для строительства кафе ИП <...>, и необоснованному установлению срока предоставления земельного участка для строительства кафе.

2. Выдать администрации г. Ачинска Красноярского края предписание, направленное на обеспечение конкуренции, о прекращении нарушения

антимонопольного законодательства, согласно которому администрации г.Ачинска следует предоставить земельный участок для строительства кафе индивидуальному предпринимателю <...> на срок, предусмотренный действующим законодательством.

Председатель Комиссии

Е.Л. Лужбин

О.Е. Деревягина

Члены Комиссии

Т.С. Корнилова

Решение может быть обжаловано в течение трёх месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд.

Администрация

города Ачинска

662150, Красноярский край,

г. Ачинск, ул. Свердлова, 17

ПРЕДПИСАНИЕ № 301-15-10

«12» октября 2010года

г. Красноярск

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении

антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – Лужбин Е.А., заместитель руководителя управления, члены комиссии: Деревягина О.Е., начальник контрольного отдела, Корнилова Т.С., специалист-эксперт правового отдела, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ “О защите конкуренции”, на основании своего решения от 12 октября 2010 года по делу № 301-15-10 о нарушении администрацией г. Ачинска Красноярского края пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального Закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее ФЗ «О защите конкуренции»),

ПРЕДПИСЫВАЕТ

Администрации г. Ачинска Красноярского края надлежит прекратить нарушение пункта 2 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в необоснованном препятствовании осуществлению предпринимательской деятельности, с этой целью администрации г. Ачинска Красноярского края в срок до 25 ноября 2010 года следует предоставить земельный участок для строительства кафе индивидуальному предпринимателю <...> на срок, предусмотренный действующим законодательством.

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

Председатель Комиссии

Е.А. Лужбин

О.Е. Деревягина

Члены Комиссии

Т.С. Корнилова

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.

- [109.doc](#)