

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, созданная приказом от 25.10.2012 № 472-ОВ (в редакции приказа от 11.12.2012 № 551-ОВ) в составе:

Председатель Комиссии:

Яковлев П.В. – заместитель руководителя управления.

Члены Комиссии:

Асташенкова Е.И. – начальник отдела контроля органов власти;

Жуков Ю.Н. – начальник юридического отдела;

Тырина Н.И. – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти,

рассмотрев дело № КОЗ-235/12 по признакам нарушения Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга (далее - КЗРиЗ) ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившимся в разработке и утверждении границ земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г.Пушкин, Красносельское шоссе, д.55, литера А, площадью 18950 кв.м, кадастровый № 78:42:18247:36 (распоряжение КЗРиЗ от 17.03.201 № 1607-рк «Об утверждении границ земельного участка»),

УСТАНОВИЛА:

Дело № КОЗ-235/12 возбуждено по инициативе Санкт-Петербургского УФАС России (п.3 ч.2 ст.39 Закона о защите конкуренции, с учетом, поступивших из Федеральной антимонопольной службы (далее – ФАС России) материалов, в т.ч. обращения Зайцева В.В., указывающих на наличие признаков нарушения антимонопольного законодательства при предоставлении ООО «Промышленно-строительная компания «Импульс» (далее - ООО «ПСК «Импульс») земельного участка избыточной площади, находящегося в государственной собственности, без проведения торгов.

В обращении указано, что 30.11.2009 ГУП «ГУИОН» ПИБ Пушкинского и Колпинского районов Санкт-Петербурга проведена техническая инвентаризация вновь построенного здания по адресу: Санкт-Петербург, г.Пушкин, Красносельское шоссе, дом 55, лит.А, (строительный адрес: Санкт-Петербург, г.Пушкин, Красносельское шоссе, участок между домами 57 и 63), в результате которой установлены следующие технико-экономические показатели: этажность – 9 (7-9), подвал, мезонин-надстройка, количество секций – 7, общий строительный объем 58783 куб.м. С 2004 года под объектом незавершенного строительства существует сформированный земельный участок площадью 11240 кв.м с кадастровым номером 78:18247:2003, что позволяет в полном объеме обеспечить размещение фактически построенного на нем многоквартирного жилого дома с имеющимися характеристиками, включая необходимые градостроительные требования к

балансу территории с точки зрения количества и площади парковочных мест, что подтверждено ступившими в силу судебными актами по арбитражному делу №А56-33516/2010.

Несмотря на это, КЗРиЗ издал распоряжение от 17.03.201 №1607-рк «Об утверждении границ земельного участка», которым утверждены границы земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г.Пушкин, Красносельское шоссе, д.55, литера А», избыточной площадью 18950 кв.м, предоставление которого в таком размере в пользу ООО «ПСК «Импульс» производится в силу ст.35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Формирование земельного участка в утвержденных границах влечет за собой невозможность приобретения на торгах другими заинтересованными в возведении объектов капитального строительства лицами – инвесторами прав на западную часть земельного участка, которая могла быть сформирована в качестве самостоятельного объекта недвижимости.

Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности установлен статьей 30 ЗК РФ. Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства в соответствии со ст.30.1 ЗК РФ осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных подпунктами 5 и 5.1 п.1 ст.24, п.2.1 ст.30 и пунктом 27 ст.38.1 указанного кодекса.

Статьей 15 Закона о защите конкуренции запрещается органам государственной власти субъектов Российской Федерации принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Согласно предписывающей позиции ФАС России, в действиях по предоставлению без торгов ООО «ПСК «Импульс» земельного участка для целей строительства, в том числе жилищного, на иных условиях (в т.ч. в случае если первоначальный земельный участок был предоставлен под строительство одного объекта, а в результате увеличения площади земельного участка у застройщика появилась возможность возвести на данном земельном участке более одного объекта), могут содержаться признаки нарушения антимонопольного законодательства.

К участию в деле № К03-235/12 в качестве заинтересованных лиц привлечены: Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, (далее- КУГИ), Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга (далее - КГА), ООО «ПСК «Импульс», заявитель Зайцев В.В.

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России рассмотрела материалы дела № К03-235/12, заслушала лиц участвующих в деле, в т.ч. относительно документов и позиций лиц, участвующих в деле, исследовала документы и нормативные акты и установила следующее:

Распоряжением главы администрации г.Пушкин от 07.06.1993 №650-р Металлообрабатывающему заводу №335 (впоследствии – ОАО «Металлообрабатывающий завод № 335») был отведен земельный участок площадью 2га по Красносельскому шоссе в г.Пушкине между домами 57 и 65 для строительства 304 квартирного жилого дома за счет собственных средств. Распоряжением администрации Пушкинского района от 17.05.1995 №423-р Металлообрабатывающему заводу №335 было разрешено привлечь к строительству дольщиков.

04.08.1995 Металлообрабатывающим заводом №335 было получено разрешение №11975 на выполнение строительно-монтажных работ - на выполнение работ нулевого цикла (сроком до 18.09.1999), которое далее не продлевалось.

11.08.1995 между КУГИ Пушкинского района и Металлообрабатывающим заводом №335» был заключен договор №18-000224-ЗК аренды земельного участка площадью 20000 кв.м по адресу: г.Пушкин, Красносельское шоссе, между домами 57 и 65 для строительства 304 квартирного жилого дома, сроком действия до 31.12.1997. В соответствии с п.7.1. договора арендатор обязан был в течение 3-х месяцев с момента заключения договора осуществить закрепление границ участка в натуре с последующим составлением плана участка, после чего размер площади земельного участка подлежал уточнению. Указанные действия арендатором осуществлены не были, соответственно, границы земельного участка и точная его площадь не были установлены. Решением Арбитражного суда от 04.02.1997 по арбитражному делу № А56-14303/96 указанный договор аренды был признан недействительным.

На основании решения Арбитражного суда 30.10.2003 Государственным учреждением юстиции «Городское бюро регистрации прав на недвижимость» (далее - ГУЮ «ГБР») осуществлена государственная регистрация права собственности ОАО «Металлообрабатывающий завод №335» на объект незавершенного строительства. 14.11.2003 между ОАО «Металлообрабатывающий завод №335» и ООО «Региональная инновационная фирма» (далее - ООО «РИФ») заключен договор купли-продажи объекта незавершенного строительства, 18.12.2003 - дополнительное соглашение №1 к договору купли-продажи. 30.12.2003 произведена регистрация права собственности ООО «РИФ» на указанный объект незавершенного строительства.

23.01.2004 между ООО «РИФ» и ООО «ПСК «Импульс» заключен договор купли-продажи объекта незавершенного строительства по адресу: Санкт-Петербург, г.Пушкин, Красносельское шоссе, д.55, лит.А, 18.02.2004 -дополнительное соглашение №1 к договору купли-продажи на объект незавершенного строительства. 04.03.2004 оформлено Свидетельство о государственной регистрации права собственности ООО «ПСК «Импульс» на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 78:18247:0:72.

Распоряжением КЗРиЗ от 05.05.2004 №50-рк утверждены границы земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, г.Пушкин, Красносельское шоссе, д.55, лит.А, площадью 11240 кв.м, а 06.05.2004 КЗРиЗ осуществлен кадастровый учет земельного участка с присвоением номера 78:18247:0:72.

На основании распоряжения КУГИ от 12.5.95 №255-р и распоряжения КЗРиЗ от 05.05.2004 №50-рк между КУГИ и ООО «ПСК «Импульс» заключен договор от 03.06.2004 №18/ЗК-01620 аренды земельного участка площадью 11240 кв.м кадастровый № 78:18247:2003 сроком до 02.06.2005 (на 1 год) для размещения объекта незавершенного строительства. 28.06.2006 произведена государственная регистрация сделки. В соответствии с п.6.1 договора, в случае, если до окончания срока действия договора ни одна из сторон не уведомит другую сторону о прекращении договора, то договор считается продленным на неопределенный срок.

Договор аренды земельного участка является правоустанавливающим документом на земельный участок, одним из обязательных документов, необходимых для получения разрешения на строительство. Однако ООО «ПСК «Импульс» не предприняло мер по получению разрешения на строительство.

По иску КУГИ, на основании решения арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 08.08.2006 по делу № А56-59135/2005, оставленного без изменения апелляционной и кассационной инстанциями, в связи с неисполнением ООО «ПСК «Импульс» обязательств по внесению арендной платы, договор 03.06.2004 №18/ЗК-01620 аренды земельного участка был расторгнут. 17.11.2006 внесена запись о государственной регистрации прекращения права аренды в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

[Распоряжением](#) Правительства Санкт-Петербурга от 25.12.2003 № 31-рп утверждён [Порядок](#) взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при утверждении границ земельного участка. Согласно [п.4.2](#) названного Порядка решение об утверждении границ земельных участков, площадь которых по результатам топогеодезических работ составляет до 3га включительно, принимает КЗРиЗ.

В соответствии с положениями Инструкции по утверждению границ фактически используемых земельных участков в Санкт-Петербурге, утвержденной распоряжением Правительства Санкт-Петербурга от 24.12.2003 №31 (далее - Инструкция), для разработки проекта границ земельного участка землепользователи обращаются в КГА, который в десятидневный срок выдает землепользователю схему земельного участка с нанесенными ориентировочными границами земельного участка и границами топогеодезических и проектно-планировочных работ, необходимых для разработки проекта границ и составления кадастровой карты (плана) земельного участка. Проектно-планировочное бюро дежурного плана города КГА по материалам, представленным землепользователем, в двухмесячный срок разрабатывает проект границ на основе топографической съемки в соответствии с градостроительной документацией, ограничениями и сервитутами, установленными в отношении земельного участка.

КЗРиЗ после получения из КГА проекта границ и соответствующего заключения, а также получения от землепользователя плана объекта землеустройства в десятидневный срок готовит и направляет в секретариат Комиссии по фактическому землепользованию проект распоряжения об утверждении границ земельного участка.

По установленной процедуре, в 2007 году ООО «ПСК «Импульс» обратилось в КГА для разработки нового проекта границ участка по адресу: Санкт-Петербург, г.Пушкин, Красносельское шоссе, д.55, лит.А в связи с необходимостью увеличения площади застройки.

29.07.2007 Бюро дежурного плана государственного учреждения «Научно-исследовательский и проектный центр Генерального плана Санкт-Петербурга» по заказу КГА выполнило проект границ.

ООО «ПСК «Импульс», не согласившись с проектом, в соответствии с порядком, установленным распоряжением Правительства Санкт-Петербурга от 25.12.2003 №31-рп, обратилось для решения спорного вопроса в Комиссию по фактическому землепользованию, которая 16.10.2008 при участии заявителя рассмотрела вопрос и приняла решение о возможности оформления ООО «ПСК «Импульс» земельного участка только в границах по фактическому использованию (ориентировочно площадью 1га).

При принятии решения Комиссия по фактическому землепользованию руководствовалась п.7 ст.36 ЗК РФ, которым предусмотрено, что осуществление кадастрового учета земельных участков осуществляется на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. При этом местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования, в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. ООО «ПСК «Импульс» с решением Комиссии по фактическому землепользованию не согласилось. В дальнейшем ООО «ПСК «Импульс» неоднократно обращалось в КГА с заявлением о корректировке проекта границ земельного участка большей площади. КГА в удовлетворении требований ООО «ПСК «Импульс» отказано, так как в каждом случае предоставляемый застройщиком генеральный план строительства многоквартирного дома по указанному адресу содержал сведения о нерациональном использовании территории, а именно нормативно-необходимые парковочные места располагались хаотично, на значительном удалении от жилого дома, отсутствовали расчеты по озеленению земельного участка, в связи с чем, происходило необоснованное увеличение его площади. ООО «ПСК «Импульс» неоднократно предлагалось откорректировать генеральный план в соответствии с нормативами, установленными Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга, утвержденными Законом Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10.

Письмом от 31.08.2009 КГА по результатам рассмотрения обращения ООО «ПСК «Импульс» по вопросу корректировки проекта границ землепользования с целью увеличения площади спорного земельного участка, сообщил, что по результатам инвентаризации земель 06.05.2004 осуществлен кадастровый учет данного земельного участка, оформленного без проведения работ по межеванию, ориентировочной площадью 11240 кв. м с присвоением кадастрового номера 78:18247:2003. Проектом границ землепользования определены границы земельного участка по пятну застройки, площадь которого составляет 5207 кв.м. С учетом установленных Градостроительным регламентом предельных размеров земельного участка и параметров разрешенного строительства максимальная площадь земельного участка, необходимая для обслуживания многоквартирного

дома, составляет от 11000 кв.м до 12000 кв.м, что соответствует установленной площади фактически используемой территории 11240 кв.м. На основании изложенного КГА счел возможным откорректировать проект границ землепользования в пределах указанных расчетов. ООО «ПСК «Импульс» отказался от формирования земельного участка в согласованных КГА границах.

30.11.2009 состоялось совещание с участием вице-губернатора Филимонова Р.Е. (протокол совещания 30.11.2009 №284), на котором принято решение:

1) рекомендовать ООО «ПСК «Импульс» осуществить геодезическую съемку местности с нанесением ограждения фактически используемого земельного участка.

2) КГА после получения материалов топогеодезической съемки разработать и утвердить проект границ землепользования.

3) КЗРиЗ обеспечить постановку на кадастровый учет земельного участка ориентировочной площадью 2га.

07.10.2010 КУГИ обратился в КЗРиЗ о формировании земельного участка под строящимся зданием, 21.10.2010 - в КГА на проведение топогеодезических работ и утверждение границ земельного участка. КЗРиЗ 18.11.2010 заключил контракт с топогеодезической организацией ООО «Альфа-Морион» для разработки проекта границ земельного участка.

В соответствии со ст.64 ЗК РФ земельные споры рассматриваются в судебном порядке. ООО «ПСК «Импульс» обратилось в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к КГА в об обязанности КГА разработать и утвердить проект границ землепользования земельного участка размером 2 га по адресу: г.Пушкин, Красносельское шоссе, д.55, лит.А. В обоснование своего требования ООО «ПСК «Импульс» сослалось на то, что ранее под строительство многоквартирного дома отводился земельный участок 2га, поэтому в порядке статьи 35 ЗК РФ к нему перешли права на земельный участок указанной площади.

Суд первой инстанции в решении от 12.11.2010 по арбитражному делу №А56-33516/2010 отказал в иске ООО «ПСК «Импульс», указав, что ООО «ПСК «Импульс» не обоснована и не доказана обязанность КГА разработать и утвердить проект границ землепользования участка размером 2га. Также суд указал, что издание распоряжения от 07.06.93 №650-р и заключение договора аренды от 11.08.95 № 18-000224-ЗК, согласно которому Металлообрабатывающему заводу № 335 предоставлялся земельный участок площадью 2 га, а также указание в п.2 протокола совещания от 30.11.2009 №284 на разработку и утверждение КГА проекта границ землепользования не свидетельствуют о том, что ООО «ПСК «Импульс» имеет право требовать утверждения проекта границ землепользования указанной площади.

Указанное решение арбитражного суда оставлено без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.02.2011 и постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от

21.06.2011. Суды апелляционной и кассационной инстанций указали на ошибочность доводов ООО «ПСК «Импульс» о переходе ему права на использование земельного участка площадью 2га на основании [статьи 35](#) ЗК РФ, в связи с приобретением объекта незавершенного строительства. В соответствии с [п.1 ст.35](#) ЗК РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Пунктом 2 ст.35 ЗК РФ установлено, что площадь части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяется в соответствии с пунктом 3 [статьи 33](#) настоящего кодекса, согласно которому предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

Судами установлено, что площадь земельного участка по пятну застройки, то есть непосредственно занятого объектом недвижимости, составляет 5207 кв.м. ООО «ПСК «Импульс» не представило суду доказательств того, что для использования приобретенного им объекта незавершенного строительства необходимо использование земельного участка площадью 2 га. Судами установлено, что максимальная площадь, необходимая для эксплуатации и обслуживания многоквартирного дома, составляет от 11000 кв.м до 12000 кв.м. Осуществлен кадастровый учет земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом с учетом части, необходимой для его использования, общей площадью 11240 кв.м с присвоением ему кадастрового номера 78:18247:2003.

Постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда и Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа по арбитражному делу №А56-33516/2010 в силу ч.5 ст.271 АПК и ч.5 ст.289 АПК РФ (соответственно) вступили в законную силу со дня их принятия, являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации (ч.1ст.16 АПК РФ).

Несмотря на решение суда по арбитражному делу №А56-33516/2010, предметом которого была разработка и утверждение проекта границ земельного участка, КУГИ 08.02.2011 (исх. №2615-13) сообщает КЗРиЗ о согласовании формирования земельного участка площадью 2га, направляет схему (плановый материал), заявление о формировании и постановке на государственный кадастровый учет, заявление о снятии с учета земельного участка с кадастровым № 78:42:18247:2003, расположенного в границах формируемого земельного участка.

Несмотря на вступление 16.02.2011 в силу постановления апелляционной инстанции по арбитражному делу №А56-33516/2010, КЗРиЗ, распоряжением от 17.03.2011 №1607-рк утверждены границы земельного участка площадью 18950 кв.м по адресу: Санкт-Петербург, г.Пушкин, Красносельское шоссе, д.55, литера А. Вид

разрешенного использования: для размещения жилого дома (жилых домов).

ФГУ «Земельная кадастровая палата по Санкт-Петербургу» по заявлению КУГИ от 01.04.2011 земельный участок с кадастровым номером 78:42:18247:2003 снят с государственного кадастрового учета и произведен кадастровый учет земельного участка площадью 18950 кв.м с присвоением кадастрового номера 78:42:18247:36.

Несмотря на вступление в силу 16.06.2011 постановления кассационной инстанции по арбитражному делу №А56-33516/2010, 12.07.2011 между КУГИ и ООО «ПСК «Импульс» заключен договор аренды № 18/ЗД-02408 земельного участка кадастровый № 78:42:18247:36, площадью 18950 кв.м, для размещения объекта незавершенного строительства, сроком до 11.07.2060 (на 49 лет). В соответствии с п.2.3 договора «арендатор вправе возводить на участке здания, сооружения и иные объекты недвижимого имущества при условии получения необходимых разрешений и согласований в установленном порядке».

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России отмечает, что не заключая договор аренды земельного участка площадью 11240 кв.м и добиваясь увеличения площади земельного участка ООО «ПСК «Импульс» фактически уклонялось от выполнения действий, направленных на получение разрешительной документации и ввод дома в эксплуатацию. Однако и после увеличения площади земельного участка и заключения о договора аренды от 12.07.2011 года, ООО «ПСК «Импульс» не предприняло надлежащих мер по получению разрешительных документов на строительство, положительного заключения государственной экспертизы по проекту строительства объекта и иных документов, необходимых для ввода объекта в эксплуатацию и разрешения всех имущественно-правовых вопросов с участниками долевого строительства.

Вместе с тем, сформированный согласно распоряжению КЗРиЗ от 17.03.2011 №1607-рк земельный участок имеет избыточную площадь для целей эксплуатации возведенного многоквартирного жилого дома, что установлено в арбитражном деле №А56-33516/2010.

Таким образом, КУГИ согласовал формирование земельного участка, КЗРиЗ разработал и утвердил проект границ земельного участка площадью 18950 кв.м (кадастровый № 78:42:18247:36), превышающей на 7710 кв.м земельный участок, необходимый и достаточный для эксплуатации и обслуживания расположенного на земельном участке многоквартирного дома площадью 5207 кв.м. Данное обстоятельство, наряду с условием договора аренды земельного участка, которым арендатору предоставлено право возводить на участке здания, сооружения и иные объекты, в том числе жилые дома, свидетельствует о предоставлении ООО «ПСК «Импульс» в составе земельного участка площадью 18950 кв.м, земельного участка площадью 7710 кв.м, в том числе для жилищного строительства, без проведения торгов.

Вместе с тем, в соответствии с нормами Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено предоставление земельных участков, в том числе для жилищного строительства, на торгах.

Частью 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции» установлено, что органам государственной власти субъектов Российской Федерации 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). Под недопущением конкуренции понимается такая ситуация, когда в результате принятия соответствующим органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации акта и(или) осуществления действия (бездействия) исключается любая возможность конкуренции.

На стадии получения земельного участка конкуренция имеет место на входе на рынок инвестиционно-строительных работ (услуг), и заключается в соперничестве за право заключения договора аренды земельного участка в целях осуществления на нем инвестиционно-строительной деятельности.

Изложенными выше и установленными Комиссией УФАС России обстоятельствами подтверждается, что формирование земельного участка избыточной площади для целей передачи его ООО «ПСК «Импульс» как собственнику недвижимости на нем осуществлено антиконкурентным способом, исключающим конкуренцию в отношении избыточной части участка, которая могла бы самостоятельно являться предметом экономического соперничества на торгах для участников рынка инвестиционно-строительных услуг (работ).

В рассматриваемом случае органы исполнительной власти Санкт-Петербурга не обеспечили возможности выставления на торги земельного участка площадью 7710 кв.м, исключив возможность его формирования как объекта конкуренции. Более того, возможность формирования земельного участка площадью 7710 кв.м в качестве самостоятельного объекта в целях обоснованного и законного распоряжения земельным участком с учетом интересов других лиц, посредством использования конкурсных процедур, органами власти Санкт-Петербурга не рассматривалась, что должно квалифицироваться как неправомерное, в противоречие положениям антимонопольного законодательства, бездействие.

Таким образом, при издании распоряжения КЗРиЗ от 17.03.2011 №1607-рк исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга - КЗРиЗ неправомерно создан административный барьер при входе на товарный рынок, не допускающий конкуренции на товарном рынке, географические границы которого определяются площадью 7710 кв.м избыточной части сформированного земельного участка, необоснованно включенной в состав единого объекта недвижимости, предоставленного ООО «ПСК «Импульс».

Предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов является нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в части нарушения установленного запрета на принятие актов и (или) осуществление действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, выразившиеся, в частности, в отсутствии информации для неопределенного круга лиц о предоставлении земельного участка для жилищного строительства, а также в возможности соперничества на аукционе за право заключения договора аренды земельного участка в целях жилищного строительства.

Названные обстоятельства необоснованно ставят ООО «ПСК «Импульс», как одного из участников рынка (потенциальных инвесторов) в преимущественное положение по сравнению с иными участниками рынка, которым создаются необоснованные препятствования осуществлению деятельности путем непроведения торгов на право аренды земельного участка площадью 7710 кв.м.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в необоснованном препятствовании входу на рынок и осуществлению деятельности хозяйствующих субъектов на рынке инвестиционно-строительных услуг (работ) путем разработки и утверждения проекта границ земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г.Пушкин, Красносельское шоссе, д.55, литера А, площадью 18950 кв.м, кадастровый № 78:42:18247:36 (распоряжение КЗРиЗ от 17.03.201 №1607-рк «Об утверждении границ земельного участка»), превышающей на 7710 кв.м площадь земельного участка, необходимого и достаточного для эксплуатации и обслуживания расположенного на земельном участке многоквартирного дома площадью 5207 кв.м (установлено постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 21.06.2011 по арбитражному делу № А56-33516/2010), что привело к предоставлению без торгов ООО «ПСК «Импульс» земельного участка, на котором возможно возведение объекта капитального строительства, в том числе жилого назначения, и недопущению конкуренции за право аренды земельного участка площадью 7710 кв.м, что может иметь своим результатом ограничение конкуренции на товарном рынке инвестиционно-строительных услуг (работ).

2. Выдать Комитету по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга предписание об отмене или изменении акта, нарушающего антимонопольное законодательство - распоряжения Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 17.03.201 №1607-рк «Об утверждении границ земельного участка» и о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции путем формирования земельного участка расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г.Пушкин, Красносельское шоссе, д.55, литера А под объектом незавершенного строительства - многоквартирным домом площадью 5207 кв.м (в том числе в соответствии с судебными актами по арбитражному делу № А56-33516/2010).

3. Рекомендовать Комитету по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга после утверждения границ земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, г.Пушкин, Красносельское шоссе, д.55, литера А, постановки его

на кадастровый учет, внести соответствующие изменения в договор аренды от 12.07.2011 № 18/ЗД-02408.

Председатель Комиссии

П.В.Яковлев

Члены Комиссии:

Е.И.Асташенкова

Ю.Н.Жуков

Н.И.Тырина

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

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

- [predpisanie.doc](#)