

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>

с участием:

от ответчика – Исполнительного комитета муниципального образования города Казани <...>, личность установлена паспортом,

от лица, обладающего сведениями - МКУ «Управление архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» <...>, личность установлена паспортом,

рассмотрев дело 06-683/2014 по признакам нарушения Исполнительным комитетом муниципального образования «город Казань» (420014, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кремлевская, д.1) статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в принятии Постановления от 07.02.2014г. №594 «О предварительном согласовании ООО «Арт-Строй» места размещения объекта по ул.Щепкина» без публикации информационного сообщения, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции,

Установила:

В адрес Татарстанского УФАС России на рассмотрение поступило обращение физического лица (№1961/ж от 28.08.2014г.) по вопросу правомерности действий (бездействия) Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани при осуществлении передачи в аренду в порядке предварительного согласования ООО «Арт-Строй» земельного участка с кадастровым номером 16:50:011112:33.

В целях объективного и всестороннего рассмотрения вышеуказанного обращения Татарстанским УФАС России в адрес Исполнительного комитета муниципального образования города Казани был направлен запрос информации.

По итогам рассмотрения обращения заявителя, а также изучения представленных документов, Татарстанским УФАС России установлены следующие обстоятельства.

Гражданин <...> обратился в МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани» от 24.07.2014г. №215/КЗИО-ВХ/ОГ с просьбой выставить на открытые аукционные торги земельный участок с кадастровым номером 16:50:011112:33 площадью 513,3 кв.м по ул.Щепкина, д.8 с видом разрешенного использования – индивидуальный жилой дом.

В ответ на указанное обращение МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани» сообщило о невозможности выставления земельного участка на торги, поскольку запрашиваемый земельный участок с кадастровым номером 16:50:011112:33 располагается в границах территории, зарезервированной постановлением Исполнительного комитета г.Казани от 07.02.2014г. №594 за юридическим лицом с предварительным согласованием размещения на нем многоэтажного гаража (письмо от 15.08.2014г. №2397/КЗИО-ИСХ/ОГ).

Постановлением Исполнительного комитета муниципального образования «город Казань» от 07.02.2014г. №594 «О предварительном согласовании Обществу с ограниченной ответственностью «Арт-Строй» места размещения объекта по ул.Щепина» утвержден акт выбора земельного участка площадью 614 кв.м для строительства многоэтажного гаража по ул.Щепкина в соответствии со статьями 30, 31 и 33 Земельного кодекса Российской Федерации.

Сообщения о возможном предоставлении земельного участка с кадастровым номером 16:50:011112:33, расположенного по адресу: г.Казань, ул.Щепкина, д.8, подразделениями Исполнительного комитета г.Казани в периодические печатные издания не направлялись.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом Татарстанского УФАС России от 29.09.2014 года №01/404 -к было возбуждено дело №06-683/2014 по признакам нарушения Исполнительным комитетом муниципального образования «город Казань» (420014, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кремлевская, д.1) статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в принятии Постановления от 07.02.2014г. №594 «О предварительном согласовании ООО «Арт-Строй» места размещения объекта по ул. Щепкина» без публикации информационного сообщения, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Выслушав лиц участвующих в деле, исследовав материалы настоящего дела, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к следующему.

В силу статьи 8 Конституции Российской Федерации в Российской Федерации гарантируется единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

В соответствии с частью 1 статьи 34 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на свободное использование своих способностей, имущества для предпринимательской и иной, не запрещенной законом экономической деятельности.

В силу статьи 6 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статей 11, 22 и 29 ЗК РФ, пункта 10 статьи 3 Федерального закона 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие ЗК РФ» решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель, управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, а также распоряжение землями, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю и их предоставление гражданам и юридическим лицам в аренду относятся к полномочиям органов местного самоуправления.

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта начинается с выбора земельного участка, процедура которого последовательно урегулирована статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 31 ЗК РФ гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, определенные статьей 29 ЗК РФ, с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

При этом ЗК РФ не ограничивает существование указанного права во времени моментом обращения первого из заинтересованных лиц с заявлением в орган местного самоуправления и не устанавливает каких-либо критериев приоритета или отбора при множественности претендентов.

Однако порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта в случае, если на данный земельный участок претендуют несколько лиц, ЗК РФ не урегулирован.

Поскольку участок можно предоставить только одному из претендентов, это лицо необходимо определить, что невозможно сделать по правилам выбора земельного участка, предусмотренным статьей 31 Кодекса, и в рамках процедуры предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта.

Одним из основных принципов земельного законодательства в соответствии с пунктом 11 части 1 статьи 1 ЗК РФ является сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охрана земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

Согласно этому принципу регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком. В противном случае у заинтересованных лиц появляется возможность получить (предоставить) земельный участок, пользующийся повышенным спросом, без проведения торгов.

Между тем целями проведения торгов являются привлечение всех заинтересованных лиц и обеспечение им равных возможностей на приобретение земельного участка, а также получение органом местного самоуправления максимальной цены за объект торгов.

Поэтому в ситуации, когда на испрашиваемый земельный участок подано несколько заявок с предварительным согласованием места размещения объекта, право на заключение договора аренды земельного участка подлежит выставлению на торги по правилам пункта 4 статьи 30 ЗК РФ. Такой способ предоставления земельных участков отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных граждан, закрепленному в пункте 11 статьи 1 ЗК РФ, а также позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу.

Проведение торгов в этом случае не противоречит статьям 30 и 31 ЗК РФ, которые не содержат запрета на их проведение при наличии нескольких заявок до

принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта. Иной порядок предоставления земельных участков влечет за собой нарушение требований статьи 1 ЗК РФ.

Данный вывод согласуется с правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.09.2010г. №4224/10.

Процедура выбора земельного участка предусматривает, в том числе, обязанность органов местного самоуправления городских или сельских поселений информировать население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

При этом орган местного самоуправления, получивший заявление лица, заинтересованного в выборе земельного участка под строительство конкретного объекта, обязан обеспечить этот выбор на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных или иных условий использования соответствующей территории.

Необходимая информация о разрешенном использовании земельных участков предоставляется владеющими этой информацией лицами по запросу органа местного самоуправления бесплатно в установленный пунктом 2 статьи 31 ЗК РФ срок.

Таким образом, ЗК РФ исходит из того, что разрешенные условия использования соответствующей территории могут объективно препятствовать предоставлению конкретного земельного участка для размещения объекта определенного назначения, несмотря на то, что они содержатся в неопубликованных для всеобщего сведения документах. После определения участка(ов), подходящих для строительства того объекта, в отношении которого подано заявление, пункт 3 статьи 31 ЗК РФ обязывает органы местного самоуправления городских и сельских поселений информировать население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства. По смыслу данного положения оно призвано обеспечить реализацию гражданами в разумный срок принципов участия в решении вопросов, касающихся прав на землю, а также сочетания интересов общества и отдельных граждан (подпункты 4 и 11 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ).

Следовательно, публичное информирование направлено не только на защиту интересов населения в целом, но и конкретных лиц, в том числе возможных претендентов на земельный участок. На этой стадии заинтересованными лицами могут быть заявлены возражения против размещения конкретного объекта, а заинтересованными лицами поданы документы на получение того же участка под застройку объектами аналогичного или иного назначения, для чего должен быть определен разумный срок реагирования на соответствующую информацию.

Исходя из системного толкования предусмотренных статьей 31 ЗК РФ стадий и условий выбора земельного участка под строительство, акт о выборе земельного участка может быть оформлен конкретному лицу только после предусмотренного законом публичного информирования населения.

По обращению ООО «Арт-Строй» от 10.07.2013 №6564/УАиГ о выборе земельного

участка для строительства и предварительном согласовании места размещения многоэтажного гаража было издано постановление Исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 07.02.2014 №594 «О предварительном согласовании Обществу с ограниченной ответственностью «Арт-Строй» места строительства объекта по ул.Щепкина».

Вместе с тем, при принятии Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани указанного Постановления публикация информационного сообщения не производилась ни в одном печатном издании в том числе, в официальных печатных изданиях «Казанские ведомости» и «Шахри Казан».

При этом Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани была произведено опубликование лишь самого постановления о предварительном согласовании места размещения объекта и акта выбора земельного участка для строительства с предварительным согласованием мест размещения объекта в еженедельнике «Сборник документов и правовых актов муниципального образования города Казани», что является, по существу не информированием населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства и заинтересованных лиц – возможных претендентов на земельный участок, а фактическим его предоставлением конкретному хозяйствующему субъекту.

Таким образом, при принятии Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани принятия Постановления от 07.02.2014г. №594 «О предварительном согласовании ООО «Арт-Строй» места размещения объекта по ул.Щепкина», не соблюдены требования пункта 3 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации, и тем самым нарушен общий принцип справедливого, открытого и прозрачного предоставления земельных участков, закрепленный в пункте 11 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Тем самым, Исполнительный Комитет муниципального образования города Казани лишил заинтересованных лиц возможности заявить возражения против размещения конкретного объекта, а потенциально заинтересованных лиц возможности подать документы на получение того же участка под застройку объектами аналогичного или иного назначения.

Исходя из изложенного, действия Исполнительного комитета муниципального образования города Казани являются нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части принятия Постановления от 07.02.2014г. №594 «О предварительном согласовании ООО «Арт-Строй» места размещения объекта по ул.Щепкина» без публикации информационного сообщения, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Факты имеющегося спроса на земельный участок и ограничения конкуренции при принятии Постановления от 07.02.2014г. №594 подтверждаются имеющимися в материалах дела доказательствами, в том числе теми обстоятельствами, что физическому лицу, обратившемуся в адрес МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани» было отказано в выставлении на открытые аукционные торги земельного участка, в связи с изданием на момент обращения

Постановления.

Согласно части 1 статьи 37 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», за нарушение антимонопольного законодательства должностные лица федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, должностные лица иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, а также должностные лица государственных внебюджетных фондов, коммерческие и некоммерческие организации и их должностные лица, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

В соответствии со статьями 23, 50 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», по результатам рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства на основании решения по делу комиссия выдает предписание ответчику по делу, в частности о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Согласно пункту 8 статьи 31 Земельного кодекса Российской 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.

Вместе с тем, в ходе рассмотрения дела было установлено, что постановление о предоставлении сформированного земельного участка площадью 614 кв.м по ул.Щепкина Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани не принималось, договоры аренды МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани» с ООО «Арт-Строй» не заключались.

Факт отсутствия, заключенного договора аренды также подтверждается актом проверки по результатам мероприятий по осуществлению муниципального земельного контроля. МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани» с выездом на место установлено, что на земельном участке расположены остатки разрушенного жилого дома, территория не ограждена и заросла деревьями.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу о целесообразности выдачи Исполнительному комитету муниципального образования города Казани предписания об отмене Постановления от 07.02.2014г. №594 «О предварительном согласовании ООО «Арт-Строй» места размещения объекта по ул.Щепкина» принятого с нарушением требований действующего законодательства.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 37, частями 1-3 статьи 41, части 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

Решила:

1. Признать Исполнительный комитет муниципального образования города Казани нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в принятии Постановления от 07.02.2014г.

№594 «О предварительном согласовании ООО «Арт-Строй» места размещения объекта по ул.Щепкина» без публикации информационного сообщения, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2. Выдать Исполнительному комитету муниципального образования города Казани предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, а именно:

- отменить Постановление от 07.02.2014г. №594 «О предварительном согласовании ООО «Арт-Строй» места размещения объекта по ул.Щепкина» принятого с нарушением требований действующего законодательства.

3. Передать имеющиеся материалы должностному лицу Татарстанского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.