

## РЕШЕНИЕ № 84

Резолютивная часть решения оглашена 26.10.2010 г. В полном объеме решение изготовлено 09.11.2010 г. Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства в присутствии представителей администрации г. Хабаровска, Департамента архитектуры, строительства и землепользования Администрации г. Хабаровска, МУП г. Хабаровска «Управление капитального строительства» и ЗАО «Желдорипотека», рассмотрев дело № 8-01/320 по признакам нарушения Администрацией г.Хабаровска статьи 15 Федерального Закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

В ходе осуществления мониторинга выделения органами исполнительной власти и органами местного самоуправления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства и индивидуального жилищного строительства Хабаровским УФАС России установлено, что Постановлением Администрации г.Хабаровска от 21.05.2010 №1672 «О предоставлении МУП г.Хабаровска «Управление капитального строительства» земельного участка для строительства объекта: «Жилой дом с встроенным детским садом и подземной автостоянкой по ул. Лермонтова в Центральном районе» (далее – Постановление №1672) предоставлен земельный участок для строительства жилого дома без проведения торгов, как то установлено Земельным Кодексом Российской Федерации.

По данному факту Администрацией г. Хабаровска (далее – Администрация) представлены документы (письмо от 05.08.2010 №01-38/7515) из которых следует, что основанием предоставления МУП г.Хабаровска «Управление капитального строительства» (МУП «УКС») земельного участка послужили:

- постановление Мэра г. Хабаровска от 19.01.2005 № 53 «О предварительном согласовании МУП «УКС» размещения жилого дома с офисами и подземной автостоянкой и предоставления земельного участка для его проектирования в Центральном районе»;
- договор аренды земельного участка от 04.10.2005 №2565 под проектирование жилого дома, заключенный между МУП «УКС» и Департаментом муниципальной собственности Администрации г.Хабаровска;
- постановление Мэра г. Хабаровска от 13.06.2007 № 900 «О продлении срока проектирования жилого дома с офисами и подземной автостоянкой МУП «УКС» в Центральном районе;
- постановление Администрации г.Хабаровска от 05.08.2009 №2721 «О внесении изменений в Постановление Мэра г. Хабаровска от 19.01.2005 №53 «О предварительном согласовании МУП «УКС» (далее – Постановление № 53).

В заседании комиссии представитель Администрации не признал факт нарушения антимонопольного законодательства, пояснив, что Постановление №1672 соответствует действующему законодательству и не нарушает статью 15 Закона о

защите конкуренции, так как Администрация при предоставлении спорного земельного участка в аренду руководствовалась ст. 30,31 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), п. 15 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», которыми установлена возможность предоставления земельного участка для осуществления жилищного строительства без проведения торгов при наличии решения о предварительном согласовании места размещения объекта, принятого до 01.10.2005. Учитывая, что решение о предварительном согласовании места размещения объекта принято 19.01.2005 проведение аукциона не требовалось.

Представители МУП «УКС» и ЗАО «Желдорипотека» поддержали изложенную выше позицию в полном объеме, дополнительно пояснив, что проектирование жилого дома на спорном земельном участке не завершено в установленный срок, ввиду наличия объективных причин – отсутствие финансирования со стороны Инвестора. В то же время как на момент рассмотрения настоящего дела на проектирование жилого дома затрачено около 26 млн. руб.

Комиссия Хабаровского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, заслушав доводы представителей лиц, участвующих в деле, рассмотрев материалы дела, пришла к следующему выводу.

Порядок и правила предоставления земельных участков для строительства установлены статьями 30 - 32 ЗК РФ. В силу пункта 8 статьи 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.

Федеральным законом от 29.12.2004 №191-ФЗ в Земельный кодекс Российской Федерации внесены изменения, устанавливающие порядок предоставления земельных участков для жилищного строительства (статья 30.1), вступившие в силу 01.10.2005. Пунктом 2 статьи 30.1 ЗК РФ установлено, что продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах.

В соответствии с абзацем 4 пункта 15 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до 01 марта 2007 года земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицу в аренду для жилищного строительства на основании заявления без проведения торгов, если предоставление земельного участка такому лицу предусмотрено решением о предварительном согласовании места размещения объекта, которое принято до 01 октября 2005 года, но не ранее чем за три года до предоставления земельного участка.

Размещение жилого дома с офисами и подземной автостоянкой и предоставление земельного участка для его проектирования в Центральном районе согласовано МУП «УКС» постановлением Мэра г. Хабаровска от 19.01.2005. В последующем, 13.04.2010, МУП «УКС» обратилось в Администрацию г.Хабаровска с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду для жилищного строительства. Исходя из приведенных положений Земельного кодекса Российской Федерации,

решение о предоставлении земельного участка под жилищное строительство без проведения торгов может быть принято до 01.03.2007.

Вместе с тем, рассматриваемое Постановление №1672 издано 21.05.2010, за пределом возможного срока предоставления земельного участка для жилищного строительства без проведения торгов. При этом, действительно Федеральным Законом от 29.11.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» ЗК РФ дополнен статьей 30.1., согласно которой с 1 октября 2005 года продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков осуществляется на аукционах. Вместе с тем, из системного анализа положений статей 29, 30, 31, 32 ЗК РФ, следует, что вышеназванный Закон не содержит указаний на то, что принятие статьи 30.1 ЗК РФ, устанавливающей новый порядок предоставления земельных участков для жилищного строительства, влечет прекращение ранее возникших отношений по процедуре предоставления земельных участков в соответствии с правилами статей 30, 31 ЗК РФ.

В силу части 1 статьи 4 Гражданского кодекса РФ акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Отношения по предоставлению земельного участка возникли с момента первоначального обращения МУП «УКС» с соответствующим заявлением о выборе земельного участка в 2005 году, постановление Мэра г. Хабаровска о предварительном согласовании МУП «УКС» размещения жилого дома принято 19.01.2005 (до 01.10.2005), то есть до введения в действие статьи 30.1 ЗК РФ, в связи с чем указанная процедура предоставления земельного участка должна быть завершена в соответствии с правилами ранее действовавшего законодательства, предусмотренными пунктом 5 статьи 30 ЗК РФ - без проведения аукциона.

Кроме того, из представленных в материалы дела документов следует, что МУП «УКС» совершены все возможные действия по предоставлению земельного участка в аренду для строительства, но ввиду наличия причин, не зависящих от предприятия (отсутствие финансирования), оно не имело возможности завершить проектирование жилого дома в установленный срок и обратиться с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду. Учитывая, изложенное производство по делу №8-01/320 о нарушении антимонопольного законодательства подлежит прекращению. Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 статьи 41, частью 1 статьи 48, 49 Федерального закона от 26.07.2007 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### **РЕШИЛА:**

Прекратить рассмотрение дела № 8-01/320 о нарушении антимонопольного законодательства, возбужденного в отношении Администрации г.Хабаровска, в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.