

РЕШЕНИЕ

«28» сентября 2009 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России) по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

Ельчанинов А. А. - заместитель руководителя управления, председатель
Комиссии;

Даниленко Г. Н. - начальник отдела антимонопольного контроля и естественных
монополий, член Комиссии;

Долженкова Е. В. - главный государственный инспектор отдела контроля
органов власти, член Комиссии

рассмотрев дело № 75 от 07.09.2009г. по признакам нарушения мэрией г.
Новосибирска (630099, г. Новосибирск, Красный проспект, 34) п. 2 ч. 1 ст. 15
Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции»,

в присутствии представителей:

мэрии г. Новосибирска: <...>, главного специалиста отдела правового
обеспечения Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии г.
Новосибирска (доверенность № 01-23-1 от 11.01.2009г.);

ООО «Сириус»: <...>; <...> (доверенность)

УСТАНОВИЛА

В Новосибирское УФАС России поступило заявление ООО «Сириус» с жалобой на
препятствование ему мэрией г. Новосибирска и Сибирским отделением
Российской академии наук (СО РАН) в строительстве гостиницы.

Из заявления следует, что ООО «Сириус» является собственником земельного
участка площадью 3842 кв.м., расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул.
Терешковой, 12а (свидетельство о государственной регистрации права от
29.12.2008г.). В результате рассмотрения заявления ООО «Сириус» Комиссией
мэрии по вопросам земельных отношений и застройки земельных участков на
территории г. Новосибирска 05.02.2009г. принято решение о разрешении ООО
«Сириус» строительства гостиницы на принадлежащем ему земельном участке
(выписка № 3.9 из протокола № 256); 27.05.2009г. мэрией г. Новосибирска принято
распоряжение № 12265-р о разрешении ООО «Сириус» строительства гостиницы.

06.03.2009г. ГУБО мэрии г. Новосибирска выдало ООО «Сириус» технические условия, где, в частности, предписывалось осуществить снос древесно-кустарниковых пород, попадающих в зону строительства (п. 9) и провести озеленение и благоустройство территории (п. 10). В соответствии с утвержденным ГУБО мэрии актом оценки зеленых насаждений № 408 от 25.05.2009г., которым ООО «Сириус» разрешен снос 14 деревьев на земельном участке, заявитель 11.07.2009г. приступил к благоустройству участка.

Однако 11.07.2009г. глава администрации Советского района г. Новосибирска направил письмо ООО «Сириус» о прекращении любых работ на земельном участке до принятия решения на специальном совещании в мэрии. Также заявитель сообщает, что 11.07.2009г. ему было вручено письмо мэрии г. Новосибирска № 1329 от 10.07.2009г. об отмене акта оценки зеленых насаждений № 408 в связи с экологической ценностью вырубаемых деревьев – сосна, кедр, береза, несмотря на то, что, актом оценки зеленых насаждений № 154 от 29.07.2005г. ГУБО мэрии г. Новосибирска разрешало снос сосен на данном участке.

Кроме того, 22.05.2009г. ООО «Сириус» обратилось в мэрию г. Новосибирска с заявлением о выдаче градостроительного плана, ответа на которое не поступило.

Также СО РАН направило в мэрию г. Новосибирска письма о приостановлении действия (письмо от 22.06.2009г.) и отмене (письмо от 15.07.2009г.) распоряжения № 12265-р от 27.05.2009г. о разрешении ООО «Сириус» строительства гостиницы. При этом СО РАН считает незаконными передачу в собственность ООО «Сириус» земельного участка и строительство на нем. В результате комиссией мэрии по вопросам земельных отношений и застройки земельных участков на территории г. Новосибирска принято решение об отмене данного распоряжения «в связи с нарушением условий использования земельного участка» (протокол комиссии № 267 от 16.07.2009г.). 30.07.2009г. мэрией г. Новосибирска принято распоряжение № 19653-р, которым распоряжение № 12265-р признано утратившим силу.

Заявитель считает, что направление СО РАН, имеющего гостиницу в Советском районе, указанных писем в мэрию обусловлено желанием устранить конкурента и нарушает антимонопольное законодательство.

В связи с рассмотрением заявления ООО «Сириус» Новосибирское УФАС России направило запрос в мэрию г. Новосибирска.

Мэрия г. Новосибирска в своем ответе от 20.08.2009г. сообщила следующее. Отмена распоряжения мэрии № 12265-р от 27.05.2009г. обусловлена нарушением со стороны застройщика условий использования земельного участка. В соответствии с п. 2.3 Правил содержания, охраны и воспроизводства зеленых насаждений в г. Новосибирске, утвержденных решением городского Совета г. Новосибирска № 268 от 18.06.2003г., на озелененных территориях запрещается вырубать деревья и кустарники без соответствующего разрешения. ООО «Сириус» осуществило самовольный снос зеленых насаждений. По факту самовольного сноса составлен акт оценки зеленых насаждений № 420 от 13.07.2009г. В соответствии с п. 3.3 Правил содержания, охраны и воспроизводства зеленых насаждений в г. Новосибирске при повреждении или уничтожении зеленых насаждений виновные лица обеспечивают оплату восстановительной стоимости и проведение компенсационного озеленения. Документы,

подтверждающие оплату ООО «Сириус» восстановительной стоимости и проведение компенсационного озеленения представлены не были.

При рассмотрении заявления Новосибирским УФАС России установлено.

Согласно п. 1 ст. 263 ГК РФ собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

Также в соответствии с ч. 1 ст. 40 Земельного кодекса РФ собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В соответствии с ч. 1 ст. 7 Земельного кодекса РФ земли в РФ по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

В соответствии со ст. 83 Земельного кодекса РФ землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий.

Из свидетельства о государственной регистрации права от 29.12.2008г. следует, что земельный участок, принадлежащий ООО «Сириус», относится к категории земель населенных пунктов – многоэтажные жилые здания галерейного и коридорного типа, общественные организации. Следовательно, поскольку целевое назначение земельного участка при строительстве гостиницы ООО «Сириус» не нарушается, согласно п. 1 ст. 263 ГК РФ и ч. 1 ст. 40 Земельного кодекса РФ, оно имеет право осуществить на своем участке строительство гостиницы.

В соответствии с п. 3.3 Правил содержания, охраны и воспроизводства зеленых насаждений в г. Новосибирске при повреждении или уничтожении зеленых насаждений виновные лица обеспечивают оплату восстановительной стоимости и

проведение компенсационного озеленения.

Кроме того, законом Новосибирской области № 99-ОЗ от 14.02.2003г. «Об административных правонарушениях в Новосибирской области», вырубка деревьев и кустарников без соответствующего разрешения, их повреждение при производстве ремонтных и строительных работ влечет административную ответственность (ст. 8.17).

Таким образом, за самовольный снос деревьев на земельном участке ООО «Сириус» могло быть привлечено к административной ответственности, должно было осуществить компенсационные посадки. Законодательством не предусмотрено запрещение строительства собственником земельного участка по данной причине.

Кроме того, законодательством не предусмотрено согласование хозяйствующими субъектами строительства объектов с СО РАН.

П. 2 ч. 1 ст. 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 необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

Таким образом, в отмене распоряжения мэрии г. Новосибирска № 12265-р от 27.05.2009г. усматриваются признаки нарушения п. 2 ч. 1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» в части необоснованного препятствования осуществлению деятельности ООО «Сириус», что может привести к ограничению конкуренции на рынке гостиничных услуг.

В объяснениях по существу дела (письмо № 1529-7/19 от 21.09.2009г.) мэрия г. Новосибирска сообщила следующее.

В соответствии с распоряжением мэрии г. Новосибирска № 19653-р от 30.07.2009г. распоряжение № 12265-р от 27.05.2009г. было признано утратившим силу. Основанием для этого послужило решение комиссии по вопросам земельных отношений и застройки земельных участков на территории г. Новосибирска (протокол № 267 от 16.07.2009г., подпункт 8.2), в связи с нарушением условий использования земельного участка. Согласно п. 2.3 Правил содержания, охраны и воспроизводства зеленых насаждений в г. Новосибирске, утвержденных решением городского Совета Новосибирска № 268 от 18.06.2003г., на озелененных территориях запрещается рубить деревья и кустарники без соответствующего разрешения, повреждать их при производстве ремонтных и строительных работ. ООО «Сириус» осуществило самовольный снос зеленых насаждений по адресу: г. Новосибирск, ул. Терешковой, 12а, о чем составлен акт № 420 от 13.07.2009г., который является подтверждением нарушения ООО «Сириус» Правил содержания, охраны и воспроизводства зеленых насаждений в г. Новосибирске. В соответствии с п. 3.3 данных Правил при повреждении или уничтожении зеленых насаждений виновные лица обеспечивают оплату восстановительной стоимости и проведение компенсационного озеленения, но на заседание комиссии по вопросам земельных отношений и застройки земельных участков на территории г. Новосибирска представлены не были, что привело к принятию решения об отмене распоряжения № 12265-р.

Кроме того, размещение здания гостиницы планируется на земельном участке, относящимся к категории земель населенных пунктов – многоэтажные жилые здания коридорного и галерейного типа; общественные организации. В соответствии с п. 4 ст. 85 Земельного кодекса РФ, строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, может осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами. В соответствии с п. 3 ст. 85 Земельного кодекса РФ градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков..., предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства (п. 9 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ). Градостроительный регламент устанавливается правилами землепользования и застройки для каждой территориальной зоны. Вид разрешенного использования земельных участков на территории г. Новосибирска определяется Правилами землепользования и застройки г. Новосибирска, утвержденными решением Совета депутатов г. Новосибирска № 1288 от 24.06.2009г. «О Правилах землепользования и застройки г. Новосибирска». В соответствии с картой градостроительного зонирования (утв. Правилами землепользования и застройки г. Новосибирска), земельный участок ООО «Сириус» относится к зоне застройки средне- и многоэтажными домами (Ж-1). В соответствии с ч. 2 ст. 29 Правил землепользования и застройки г. Новосибирска в указанной зоне гостиница относится к условно разрешенным видам использования. Согласно ст. 39 Градостроительного кодекса РФ, физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях с участием граждан, проживающих в пределах соответствующей территориальной зоны. Вопрос предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования – здание гостиницы по ул. Терешковой, 12а не проходил процедуры публичного слушания.

На заседании комиссии стороны поддержали изложенные ранее доводы.

При этом ООО «Сириус» сообщило, что снос деревьев на земельном участке в соответствии с актом оценки зеленых насаждений № 408 от 25.05.2009г. по договору подрядных работ осуществляло ООО «Озон», которое вырубил 37 деревьев вместо разрешенных указанным актом 14 деревьев. В соответствии с письмом прокуратуры г. Новосибирска в адрес СО РАН № 920ш-2009 от 06.08.2009г. по данному факту в отношении неустановленных лиц возбуждено уголовное дело.

ООО «Сириус» вместо излишне вырубленных берез и осин произвело высадку 40 крупных деревьев хвойных пород (акт приемки-сдачи от 23.07.2009г.). Также ООО «Сириус» оплатило восстановительную стоимость зеленых насаждений в сумме

88 129,8руб. (платежное поручение № 1 от 30.06.2009г.). При этом ранее ООО «Сириус» уже оплачивало восстановительную стоимость зеленых насаждений (платежное поручение № 15 от 04.08.2005г. на сумму 53 885руб.) по акту оценки зеленых насаждений № 154 от 29.07.2005г.

Представитель мэрии г. Новосибирска также сообщил, что в г. Новосибирске сложилась такая практика, что при обращении хозяйствующего субъекта вначале мэрией г. Новосибирска издается распоряжение о разрешении ему строительства, однако, данное распоряжение ни на что не влияет, поскольку хозяйствующему субъекту все равно в дальнейшем необходимо получить предусмотренное ст. 51 Градостроительного кодекса РФ разрешение на строительство, выдаваемое управлением архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска.

Рассмотрев доводы мэрии г. Новосибирска, Комиссия не принимает их по следующим обстоятельствам.

Довод мэрии г. Новосибирска о том, что издание распоряжения мэрии № 12265-р от 27.05.2009г. о разрешении ООО «Сириус» строительства гостиницы, как и его отмена, не влечет никаких правовых последствий для заявителя, признан необоснованным, поскольку письмом департамента строительства и архитектуры г. Новосибирска № 01-3803 7923-8/16 от 12.08.2009г. ООО «Сириус» отказано в выдаче градостроительного плана на земельный участок для строительства гостиницы по ул. Терешковой, 12а по причине признания распоряжением мэрии г. Новосибирска № 19653-р от 30.07.2009г. распоряжения № 12265-р от 27.05.2009г. утратившим силу.

Поскольку ответственность за самовольный снос зеленых насаждений установлена в виде оплаты восстановительной стоимости зеленых насаждений и компенсационных посадок (п. 3.3 Правил содержания, охраны и воспроизводства зеленых насаждений в г. Новосибирске), а также административного штрафа (ст. 8.17 закона Новосибирской области № 99-ОЗ от 14.02.2003г. «Об административных правонарушениях в Новосибирской области») и не предполагает отмены распоряжения о разрешении строительства, учитывая, что основанием для отмены распоряжения мэрии № 12265-р от 27.05.2009г. послужил незаконный снос деревьев и то, что ООО «Сириус» осуществило необходимую оплату и озеленение, отмена распоряжения № 12265-р от 27.05.2009г. о разрешении ООО «Сириус» строительства гостиницы необоснованна.

Ссылка мэрии на обязательное проведение публичных слушаний по причине отнесения гостиниц к условно-разрешенным видам деятельности, необоснованна. Правила землепользования и застройки г. Новосибирска, которыми гостиницы отнесены к условно-разрешенным видам деятельности в зоне застройки средне- и многоэтажными домами (Ж-1), утверждены решением Совета депутатов г. Новосибирска № 1288 от 24.06.2009г., т. е. после обращения ООО «Сириус» в мэрию и издания мэрией г. Новосибирска распоряжения № 12265-р от 27.05.2009г. о разрешении ООО «Сириус» строительства гостиницы. Придание нормативному акту обратной силы недопустимо в силу ст. 4 Гражданского кодекса РФ, в соответствии с которой акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Кроме того, в соответствии с п. 4.1 Положения о публичных слушаниях в г. Новосибирске, утвержденного решением городского Совета Новосибирска № 562

от 25.04.2007г., инициаторами проведения слушаний могут являться население, Совет, мэр г. Новосибирска, которые не инициировали слушания в данном случае.

Письмо об отмене акта оценки зеленых насаждений № 408 Комиссия не принимает, поскольку оно было вручено ООО «Сириус» в день производства благоустройства (11.07.2009г. в 14-45ч.).

В связи с изложенным, признав распоряжением мэрии г. Новосибирска № 19653-р от 30.07.2009г. (подписано и. о. мэра г. Новосибирска <...>) распоряжение мэрии г. Новосибирска № 12265-р от 27.05.2009г. о разрешении ООО «Сириус» строительства гостиницы утратившим силу, мэрия г. Новосибирска необоснованно препятствует осуществлению деятельности ООО «Сириус», что может привести к ограничению конкуренции на рынке гостиничных услуг и является нарушением п. 2 ч. 1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции».

Основания для переквалификации нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

Учитывая изложенные обстоятельства и руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА

1. Признать мэрию г. Новосибирска нарушившей пункт 2 части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» путем необоснованного препятствования осуществлению деятельности ООО «Сириус», что может привести к ограничению конкуренции на рынке гостиничных услуг, выразившегося в признании распоряжением мэрии г. Новосибирска № 19653-р от 30.07.2009г. распоряжения мэрии г. Новосибирска № 12265-р от 27.05.2009г. о разрешении ООО «Сириус» строительства гостиницы утратившим силу.

2. Признать имеющиеся материалы достаточными для выдачи мэрии г. Новосибирска предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

С целью устранения нарушения мэрии г. Новосибирска отменить распоряжение мэрии г. Новосибирска № 19653-р от 30.07.2009г. «О признании утратившим силу распоряжения мэрии г. Новосибирска № 12265-р от 27.05.2009г.».

3. Признать, что основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации

об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.

Председатель Комиссии

А. А. Ельчанинов

Члены Комиссии

Г. Н. Даниленко

Е. В. Долженкова

ПРЕДПИСАНИЕ № 57

о прекращении нарушения антимонопольного законодательства

«28» сентября 2009 года

г. Новосибирск

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России) по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

Ельчанинов А. А. - заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Даниленко Г. Н. - начальник отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, член Комиссии;

Долженкова Е. В. - главный государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии

руководствуясь частью 1 статьи 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 28.09.2009г. по делу № 75 от 07.09.2009г. о нарушении мэрией г. Новосибирска (630099, г. Новосибирск, Красный проспект, 34) п. 2 ч. 1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ

1. Мэрии г. Новосибирска в срок до 13.10.2009г. устранить нарушение пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции», выразившееся в признании распоряжением мэрии г. Новосибирска № 19653-р от 30.07.2009г. распоряжения мэрии г. Новосибирска № 12265-р от 27.05.2009г. о разрешении

ООО «Сириус» строительства гостиницы утратившим силу, что необоснованно препятствует осуществлению деятельности ООО «Сириус» и может привести к ограничению конкуренции на рынке гостиничных услуг.

2. С целью исполнения настоящего предписания мэрии г. Новосибирска отменить распоряжение мэрии г. Новосибирска № 19653-р от 30.07.2009г. «О признании утратившим силу распоряжения мэрии г. Новосибирска № 12265-р от 27.05.2009г.».

Об исполнении настоящего предписания мэрии г. Новосибирска сообщить в срок до 16.10.2009г. с приложением подтверждающих документов.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 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.

Председатель Комиссии

А. А. Ельчанинов

Члены Комиссии

Г. Н. Даниленко

Е. В. Долженкова