

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

Председатель комиссии: <...>

члены комиссии: <...>

<...>

рассмотрев дело №06-728/2014 в отношении Исполнительного комитета муниципального образования г. Набережные Челны (423800, РТ, г. Набережные Челны, пр. Х.Туфана, д. 23) по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части бездействия по изменению вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 16:52:07:03:07:149 «индивидуальные жилые дома и торговый центр» на многоэтажную жилую застройку, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции,

Установила:

В адрес прокуратуры поступило обращение генерального директора ООО ЖСК «Комфортное жилье» с указанием на признаки нарушения антимонопольного законодательства со стороны Исполнительного комитета муниципального образования г. Н. Челны по вопросам включения в градостроительный план непредусмотренных законом требований и по факту отказа в изменении вида разрешенного использования земельного участка.

По результатам рассмотрения обращения было установлено следующее.

18.12.2012 г. между ООО ЖСК «Комфортное жилье» и <...> заключен договор уступки права аренды земельного участка площадью 16179 кв.м, с кадастровым номером 16:52:07:03:07:149, расположенного по адресу: г.Набережные Челны за проспектом Яшьлек, предоставленного Исполнительным комитетом муниципального образования г. Н. Челны на основании дополнительного соглашения от 06.03.2009 к договору аренды земельного участка от 29.12.2004 г. сроком действия до 2053 года для размещения индивидуальных жилых домов и торгового центра.

Данный договор уступки права аренды зарегистрирован 09.01.2013 г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии за № 16-16-32/168/2012-424.

По вопросу изменения вида разрешенного использования указанного земельного участка переписка между ООО ЖСК «Комфортное жилье» и Исполнительным комитетом ведется с 2013 года.

В течение двух лет Исполнительный комитет отказывает в изменении вида разрешенного использования земельного участка «индивидуальные жилые дома и торговый центр» на многоэтажную жилую застройку, обосновывая отсутствием проекта планировки 63 микрорайона, в котором находится земельный участок.

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 31.10.2014 года №02/417-к было возбуждено дело №06-728/2014 по признакам нарушения Исполнительным комитетом муниципального образования г. Набережные Челны части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части бездействия по изменению вида разрешенного использования земельного участка «индивидуальные жилые дома и торговый центр» на многоэтажную жилую застройку, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Проверив обоснованность доводов, проанализировав предоставленные документы, Комиссия приходит к следующим выводам.

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.

Согласно п. 3 ст. 35 Конституции РФ никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Статья 36 Конституции РФ гарантирует собственникам земли свободное владение, пользование и распоряжение землей.

В соответствии с п. 2 ст. 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно с ч. 1 п. 2 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 со ст.42 ЗК РФ собственники земельных участков обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территории.

П. 1 ст. 43 Земельного кодекса РФ гласит, что граждане и юридические лица осуществляют принадлежащие им права на земельные участки по своему усмотрению, если иное не установлено настоящим Кодексом, федеральными законами.

В соответствии с частью 26 статьи 16 ФЗ от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения относится, в том числе, утверждение генеральных планов городского округа, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генеральных планов городского округа документации по планировке территории, выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования городского округа, ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории городского округа, резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах городского округа для муниципальных нужд, осуществление земельного контроля за использованием земель городского округа.

Отношения, возникающие в связи с предоставлением государственных и муниципальных услуг местными администрациями и иными органами местного самоуправления, осуществляющими исполнительно-распорядительные полномочия в Российской Федерации регулируются Федеральным законом от 27 июля 2010 г. N 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».

В соответствии с указанным законом, муниципальная услуга, предоставляемая органом местного самоуправления - деятельность по реализации функций органа местного самоуправления (далее - орган, предоставляющий муниципальные услуги), которая осуществляется по запросам заявителей в пределах полномочий органа, предоставляющего муниципальные услуги, по решению вопросов местного значения, установленных в соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и уставами муниципальных образований.

В соответствии со ст.5 Федерального закона от 27.07.2010. №210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» при получении государственных и муниципальных услуг заявители имеют право на получение государственной или муниципальной услуги своевременно и в соответствии со стандартом предоставления государственной или муниципальной услуги.

Так, согласно п. 1. ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 27.07.2010г. № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» органы, предоставляющие муниципальные услуги, не вправе требовать от заявителя представления документов и информации или осуществления действий, представление или осуществление которых не предусмотрено нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, возникающие в связи с предоставлением государственных и муниципальных услуг.

Исполнительный комитет муниципального образования г. Набережные Челны отказывает в изменении вида разрешенного использования земельного участка «индивидуальные жилые дома и торговый центр» на многоэтажную жилую застройку, обосновывая свой отказ отсутствием проекта планировки 63 микрорайона, в котором находится земельный участок, однако, бездействие Исполнительного комитета в части не принятия мер по разработке указанного проекта планировки, создает административные барьеры в осуществлении предпринимательской деятельности.

Между тем, для определения судьбы земельного участка с кадастровым № 16:52:070307:591 с аналогичным видом разрешенного использования, также расположенного в 63 микрорайоне, факт отсутствия проекта планировки территории как препятствие не рассматривался. В 2012 году Исполнительным комитетом муниципального образования г. Н. Челны был изменен вид разрешенного земельного участка с малоэтажной застройки на многоэтажную жилую застройку и земельный участок выставлен на аукцион, по итогам которого предоставлен в аренду ООО «ЖИК».

В рассматриваемом случае ООО ЖСК «Комфортное жилье» является арендатором земельного участка на основании зарегистрированного в Росреестре договора уступки права аренды земельного участка площадью 16 179 кв.м с кадастровым номером 16:52:07:03:07:149, расположенного по адресу: г.Набережные Челны за проспектом Яшьлек, предоставленного Исполнительным комитетом муниципального образования г. Н. Челны на основании дополнительного соглашения от 06.03.2004 к договору аренды земельного участка от 29.12.2009 сроком действия до 2053 года для размещения индивидуальных жилых домов и торгового центра.

В силу подпункта 8 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

По смыслу статей 1 и 7 Земельного кодекса земельные участки должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (абзац 3 пункта 2 статьи 7 Земельного кодекса).

Согласно ст. 35 Градостроительного кодекса РФ в результате [градостроительного зонирования](#) могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

В состав жилых зон могут включаться:

1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами;

- 2) зоны застройки малоэтажными жилыми домами;
- 3) зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;
- 4) зоны застройки многоэтажными жилыми домами;
- 5) зоны жилой застройки иных видов.

Таким образом, зона застройки индивидуальными жилыми домами и зона застройки многоэтажными жилыми домами относятся к одному виду жилых зон, предусматривающему жилищное строительство.

Учитывая, что согласно зонированию в соответствии с Правилами землепользования на данном земельном участке определен вид использования «многоэтажная жилая застройка», нет никаких препятствий для удовлетворения обращения ООО ЖСК «Комфортное жилье», поскольку это не противоречит целевому назначению земельного участка.

Бездействие Исполнительного комитета муниципального образования г. Н. Челны противоречит действующему градостроительному законодательству и приводит к нарушению прав субъектов предпринимательства.

В силу части 3 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс) документы территориального планирования, к которым в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 18 указанного Кодекса отнесены генеральные планы городских округов, являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений.

В соответствии с положениями статьи 30 Градостроительного кодекса правила землепользования и застройки включают в себя градостроительные регламенты (пункт 3 части 2); в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (пункт 1 части 6).

Пунктом 3 статьи 85 Земельного кодекса установлено, что 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.

Целями антимонопольного законодательства являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков (часть 2 статьи 1 ФЗ «О защите конкуренции»).

Деятельность уполномоченных органов государственной власти или органов местного самоуправления призвана поддерживать конкуренцию в том её виде, в каком этого требует законодательство, которое запрещает совершать действия (бездействие), принимать различного рода акты (нормативного или ненормативного характера), способные привести к недопущению, ограничению,

устранению конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции Федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку 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).

Бездействие Исполнительного комитета муниципального образования г. Н. Челны, выразившееся в отсутствии условий для использования земельных участков по назначению, использование в связи с этим двойных стандартов при рассмотрении обращений субъектов предпринимательства приводит к возникновению нездоровой конкуренции.

Вышеуказанные действия должностных лиц Исполнительного комитета г. Набережные Челны недопустимы в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации, могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, а равно к ограничению свободного перемещения товаров (работ, услуг), свободы экономической деятельности.

К такому же мнению приходит и Прокуратура города Набережные Челны, направившая материалы № 02-01-03 от 08.09.2014 г. в Татарстанское УФАС России для рассмотрения по подведомственности вопроса о привлечении должностных лиц Исполнительного комитета г. Набережные Челны к административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства.

Согласно представленным Прокуратурой города Набережные Челны материалам следует, что Исполнительный комитет муниципального образования г. Набережные Челны бездействием по изменению вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 16:52:07:03:07:149 «индивидуальные жилые дома и торговый центр» на многоэтажную жилую застройку, создает административные барьеры при осуществлении ООО ЖСК «Комфортное жилье» экономической деятельности, предусмотренной уставными документами общества, а также действующим законодательством Российской Федерации.

Указанное бездействие Исполнительного комитета муниципального образования г. Набережные Челны не могут не влиять на состояние конкуренции на соответствующем товарном рынке, так как ставят хозяйствующих субъектов в неравное положение, что приводит, или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В ходе рассмотрения дела Комиссии Татарстанского УФАС России была представлена информация о том, что на сегодняшний день принято Постановление от 17 ноября 2014 г. № 7000, которым Исполнительный комитет муниципального образования г. Набережные Челны изменил вид разрешенного использования земельного участка площадью 16179 кв.м (кадастровый номер <...> :52:070307:149)

«под индивидуальные жилые дома и торговый центр» на вид разрешенного использования «комплексная многоэтажная жилая застройка со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения на первых этажах», расположенного по адресу: г. Набережные Челны, ул. Виктора Полякова.

Таким образом, нарушение антимонопольного законодательства – бездействие по изменению вида разрешенного использования земельного участка «индивидуальные жилые дома и торговый центр» на многоэтажную жилую застройку устранено.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», Комиссия Татарстанского УФАС России прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае добровольного устранения нарушения антимонопольного законодательства и его последствий лицом, совершившим такое нарушение.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 15, 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, частью 1 статьи 49, пунктом 1 части 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Татарстанского УФАС России,

Решила:

1. Признать Исполнительный комитет муниципального образования города Набережные Челны нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части бездействия по изменению вида разрешенного использования земельного участка «индивидуальные жилые дома и торговый центр» на многоэтажную жилую застройку, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.
2. На основании пункта 1 части 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», рассмотрение дела №06-728/2014 о нарушении антимонопольного законодательства прекратить, в связи с добровольным устранением Исполнительным комитетом муниципального образования города Набережные Челны нарушений антимонопольного законодательства.
3. Передать имеющиеся материалы должностному лицу Татарстанского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель комиссии: <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

