

Резолютивная часть решения оглашена «29» мая 2015 года
В полном объеме решение изготовлено «22» июня 2015 года
г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель

Комиссии: «< >» - заместитель руководителя Челябинского УФАС России;

Члены Комиссии: «< >» - начальник отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

«< >» - ведущий специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 55-07/14, возбужденное по признакам нарушения Администрацией Озерского городского округа (далее – Администрация), Муниципальным унитарным предприятием Озерского городского округа Челябинской области «Озеленение» (далее – МУП «Озеленение») части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) поступило обращение депутата Собрания депутатов Озерского городского округа «< >» на неправомерные действия Администрации, выразившиеся в создании органами местного самоуправления преимущественных условий деятельности сетевых магазинов при оказании услуг розничной торговли города Озерска.

В ходе проверки представленных документов и материалов установлено следующее.

На основании Решения Собрания депутатов Озерского городского округа от 07.09.2011 № 146 «О согласовании возмездного отчуждения недвижимого имущества МУП «Озеленение» Администрацией принято Постановление от 07.03.2012 № 692 о возмездном отчуждении МУП «Озеленение» следующее муниципального имущества:

- нежилое здание – здание бытовое общей площадью 1735,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Озерск, ул. Дзержинского, 35а;
- нежилое здание – здание котельной общей площадью 110,6 кв.м, расположенное по адресу: г. Озерск, ул. Дзержинского, 35а, корп.1;
- нежилое здание – теплица блок 4-х блочная № 1-4 общей площадью 523,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Озерск, ул. Дзержинского, 35а, корп.2;
- нежилое здание – теплица блок 4-х блочная № 5-8 общей площадью 838,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Озерск, ул. Дзержинского, 35а, корп.3;
- нежилое здание – теплица с пристройкой № 9 общей площадью 187,5 кв.м, расположенное по адресу: г. Озерск, ул. Дзержинского, 35а, корп.4;
- нежилое здание – теплица № 10 общей площадью 138,6 кв.м, расположенное по адресу: г. Озерск, ул. Дзержинского, 35а, корп.5;
- нежилое здание – теплица № 11 общей площадью 107,1 кв.м, расположенное по адресу: г. Озерск, ул. Дзержинского, 35а, корп.6;
- нежилое здание – теплица № 12 общей площадью 97,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Озерск, ул. Дзержинского, 35а, корп.7;
- нежилое здание – теплица блок 2-х блочная № 14-15 общей площадью 1039,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Озерск, ул. Дзержинского, 35а, корп.8;

- нежилое здание – теплица блок 2-х блочная № 16-17 общей площадью 1157,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Озерск, ул. Дзержинского, 35а, корп.9;
- нежилое здание – теплица блок 4-х блочная № 18-21 общей площадью 2475,7 кв.м, расположенное по адресу: г. Озерск, ул. Дзержинского, 35а, корп.10;
- нежилое здание – склад для хранения удобрений общей площадью 19 кв.м, расположенное по адресу: г. Озерск, ул. Дзержинского, 35а, корп.11;
- нежилое здание – парник ж/б протяженностью 699, 4 кв.м, расположенное по адресу: г. Озерск, ул. Дзержинского, 35а, корп.12
- ограждение территории хозяйства, расположенное по адресу: г. Озерск, ул. Дзержинского, 35;
- теплоснабжение к бытовому зданию, расположенное по адресу: г. Озерск, ул. Дзержинского, 35а,
- водоснабжение, канализация к бытовому зданию, расположенное по адресу: г. Озерск, ул. Дзержинского, 35а;
- электроснабжение к бытовому зданию, расположенное по адресу: г. Озерск, ул. Дзержинского, 35а;
- наружные сети водопровода, расположенные по адресу: г. Озерск, ул. Дзержинского, 35а;
- наружные теплосети к теплицам № 14-15, расположенные по адресу: г. Озерск, ул. Дзержинского, 35а;
- наружные теплосети к теплицам № 1-8, расположенные по адресу: г. Озерск, ул. Дзержинского, 35а (далее – Объекты недвижимости, Объекты муниципального имущества).

Указанное муниципальное имущество в соответствии с Постановлением Главы Озерского городского округа от 30.10.2008 № 3431 закреплено за МУП «Озеленение» на праве хозяйственного ведения.

По результатам торгов в форме аукциона на электронной площадке www.fabricant.ru заключен Договор от 25.04.2012 купли-продажи недвижимого имущества, согласно которому Муниципальным унитарным предприятием Озерского городского округа «Озеленение» передано в собственность ЗАО «О-Мега» Объекты муниципального имущества.

Согласно пункту 9 части 2 статьи 3 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации) действие данного федерального закона не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями имущества, закрепленного за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении.

У МУП «Озеленение» отсутствовала обязанность по размещению информации о проведении торгов в соответствии с Законом о приватизации на официальном сайте торгов - www.torgi.gov.ru.

Таким образом, в действиях Муниципального унитарного предприятия Озерского городского округа Челябинской области «Озеленение» по отчуждению муниципального имущества отсутствуют признаки нарушения Закона о защите конкуренции.

На основании вышеизложенного, определением от 07.10.2014 (исх. № 15007/07 от 13.10.2014) прекращено участие в рассмотрении дела № 55-07/14МУП «Озеленение» в качестве ответчика.

Комитетом по земельным отношениям и землеустройству Администрации Озерского городского округа заключен Договор № 8267 от 07.09.2009 о

предоставлении Муниципальному унитарному предприятию Озерского городского округа «Озеленение» сроком по 07.09.2019 земельного участка с кадастровым номером 74:41:0101051:134, площадью 42 381 кв.м, по адресу: г. Озерск, ул. Дзержинского, 35а, на котором расположены нежилые здания: здание бытовое; здание котельной; теплица блок 4-х блочная № 1-4; теплица блок 4-х блочная № 5-8; теплица с пристройкой № 9; теплицы № 10,11,12; теплица 2-х блочная № 14, 15; теплица 2-х блочная № 16, 17; теплица 4-х блочная № 18-21; склад для хранения удобрений; парник ж/б; протяженностью 699, 4 кв.м., для размещения цветочного хозяйства.

После заключения договора от 25.04.2012 купли-продажи недвижимого имущества (государственная регистрация 13.07.2012) Администрацией принято Постановление от 30.07.2012 № 2140 «О внесении изменений в Постановление от 07.09.2009 № 2883», согласно которому арендатор по договору № 8267 от 07.08.2009 аренды земельного участка с кадастровым номером 74:0101051:134 (далее – Земельный участок) МУП «Озеленение» заменен на ЗАО «О-Мега».

Управление имущественных отношений Администрации Озерского городского округа (далее – Управление) заключило дополнительное соглашение от 30.07.2012 № 975 к договору № 8267 от 07.08.2009, согласно которому в связи с государственной регистрацией 13.07.2012 перехода к ЗАО «О-Мега» прав собственности на объекты недвижимости, расположенные на Земельном участке, указанный земельный участок предоставлен ЗАО «О-Мега», а также дополнительное соглашение от 30.07.2012 № 976к договору № 8267 от 07.08.2009, согласно которому «по истечении срока действия договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок».

09 августа 2012 года Администрацией Постановлением от 09.08.2012 № 2283 утвержден градостроительный план № RU74309000-128 земельного участка с кадастровым номером 74:41:0101051:134, в описании местоположения проектируемого объекта на земельном участке которого указано: объекты капитального строительства расположить в учетом санитарно-защитных зон предприятий: в 20, 35 м. от границ земельного участка. Отдельно стоящие гипермаркеты, супермаркеты, торговые комплексы и центры, предприятия общественного питания, монофункциональные комплексы разместить на расстоянии 50 м от жилых домов, детских площадок, площадок для отдыха.

07 декабря 2012 года Администрацией принято Постановление Администрации Озерского городского округа от 07.12.2012 № 3873 «Об уточнении ЗАО «О-Мега» разрешенного использования земельного участка для размещения цветочного хозяйства по ул. Дзержинского, 35а в г. Озерске» - для размещения цветочного хозяйства (имеющихся на земельном участке объектов недвижимости) до момента их ликвидации, строительства и последующей эксплуатации торгового комплекса (вид разрешенного использования – земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных домов, многоэтажных жилых домов 5-16 этажей, объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (в редакции Постановления от 08.05.2013 № 1313, от 11.03.2014 № 639).

Управлением имущественных отношений Администрации Озерского городского округа с ЗАО «О-Мега» заключено дополнительное соглашение от 21.01.2013 № 1022 к договору № 8267 от 07.09.2009, согласно которому внесены изменения в предмет и цель аренды: «участок предоставляется для размещения цветочного хозяйства (имеющихся на земельном участке объектов недвижимости) до момента их ликвидации, строительства и последующей эксплуатации торгового комплекса, без вырубki деревьев, вид разрешенного использования – земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных домов, многоэтажных жилых

домов 5-16 этажей, объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания».

Из представленных ЗАО «О-Мега» документов следует, что снос Недвижимых объектов осуществлялся на основании договора № 02-07/13 от 02.07.2013 и работы по их демонтажу в полном объеме выполнены согласно Акту к указанному договору от 20.05.2014 в мае 2014 года. 25.12.2013 обществом заключен договор с Озерским филиалом ОГУП «Обл.ЦТИ» по Челябинской области на выполнение кадастровых работ и подготовку актов обследования для снятия с кадастрового учета Объектов недвижимости.

26 декабря 2013 года Администрацией ЗАО «О-Мега» выдано Разрешение № ru74309000-54 от 26.12.2013 на строительство объекта капитального строительства – торговый комплекс (двухэтажный с подвалом, общая площадь – 23499,1 кв.м., площадь застройки – 8145,8), расположенного по адресу: г. Озерск, ул. Дзержинского, 35а.

Таким образом, Администрацией посредством принятия Постановления Администрации Озерского городского округа от 09.08.2012 № 2283, от 07.12.2012 № 3873 фактически принимается решение о предоставлении ЗАО «О-Мега» Земельного участка для строительства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 615 ГК РФ и пунктом 1 статьи 35, статьи 42 ЗК РФ лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельный участок исключительно в целях эксплуатации объектов недвижимости, поскольку 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;

Действующим законодательством не предусмотрено сохранение права аренды земельным участком после сноса находящихся на нем объектов недвижимости, в том числе ввиду значительного износа объектов недвижимости.

Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлен статьей 30 ЗК РФ, пунктом 4 которой предусмотрено, в том числе:

- определение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение (технологическое присоединение) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;
- определение разрешенного использования такого земельного участка, основанного на результатах инженерных изысканий;
- определение параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства;
- определение стоимости права аренды земельного участка, на основании Закона об оценочной деятельности;
- определение стоимости права аренды земельного участка на торгах;
- определение существенных условий договора аренды, в том числе срока аренды.

Земельный участок предоставлен ЗАО «О-Мега» без проведения торгов в порядке, предусмотренном статьей 38 ЗК РФ, а соответственно хозяйствующие субъекты, имеющие намерение осуществлять жилищное строительство были лишены возможности получить указанный земельный участок, в том числе ввиду отсутствия информации о возможности получения прав на данный земельный участок на сайте www.torgi.gov.ru, а также информации о намерении органов местного

самоуправления предоставить указанный участок для жилищного строительства.

Администрацией представлены письменные пояснения и на заседаниях Комиссии указано следующее.

Объекты муниципального имущества, расположенные на территории цветочного хозяйства по адресу: г. Озерск, ул. Дзержинского, 35а, были закреплены на праве хозяйственного ведения за муниципальным унитарным предприятием «Озеленение».

В соответствии с нормами гражданского законодательства и Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» собственник имущества унитарного предприятия не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность предприятия, а также каким-либо образом распорядиться имуществом, переданным предприятию в хозяйственное ведение.

На основании Устава Озерского городского округа, Федеральных законов от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» Администрация Озерского городского округа осуществляет права собственника в отношении имущества, находящегося в муниципальной собственности. Уставом Озерского городского округа предусмотрено, что в компетенцию Собрания депутатов Озерского городского округа входит согласование сделок по продаже недвижимого имущества находящегося в собственности муниципального образования.

Таким образом, муниципальное унитарное предприятие самостоятельно принимает решение о распоряжении имуществом предприятия, а в отношении недвижимого имущества - с согласия Администрации и Собрания депутатов Озерского городского округа и орган местного самоуправления не вправе принимать решение об изъятии имущества из хозяйственного ведения муниципального предприятия либо его списании для целей распоряжения земельным участком.

В соответствии с Генеральным планом города Озерск Земельный участок расположен в общественно-деловой функциональной зоне, имеющей следующее назначение территории: административно-деловое, торгово-сервисное, культурно-досуговое, учебное, физкультуры и спорта, лечебно-оздоровительное, культовых сооружений.

Недвижимое имущество, которое было расположено на данной территории, являлось объектом производственного назначения и представляло собой тепличный комплекс, предназначенный для выращивания цветов и рассады в целях благоустройства территории, то есть не соответствовало документам территориального планирования, выполненным при подготовке генерального плана и предусматривающих перенос всех производственных мощностей за границы жилой застройки.

В соответствии с Отчетом об оценке № 026-05-424 рыночной стоимости недвижимого имущества МУП «Озеленение», включающего 13 зданий и право временного пользования земельным участком, износ зданий составлял от 55,2% до 90,4%. Действительная стоимость недвижимого имущества согласно Техническому паспорту была незначительной ввиду износа объектов. При определении стоимости объектов за основу была принята полученная расчетная стоимость воспроизводства объектов, а именно цена затрат на строительство объектов соответствующего строительного объема, то есть стоимость объектов цветочного хозяйства рассчитана с учетом интересов муниципального

предприятия, задачей которого было сохранить производство путем воссоздания его на новом земельном участке. Таким образом, стоимость права пользования Земельным участком была учтена в стоимости зданий и сооружений, поскольку в соответствии со статьей 27 ЗК РФ земельные участки на территории ЗАТО ограничены в обороте и не могут выступать самостоятельными объектами сделок купли-продажи, а отчуждение недвижимого имущества в соответствии со статьей 36 ЗК РФ влечет за собой возникновение права на заключение договора аренды земельного участка.

Порядок выдачи градостроительного плана земельного участка установлен статьей 46 ГрК РФ. При этом действующим законодательством не предусмотрено оснований для отказа в выдаче градостроительного плана земельного участка заявителю, в связи с чем у Администрации отсутствовали правовые основания для отказа в выдаче градостроительного плана Земельного участка по заявлению ЗАО «О-Мега» от 18.07.2012.

В соответствии со статьей 7 ЗК РФ любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территории видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. Пунктами 3,4 статьи 37 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) также предусмотрено изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, которое осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

После принятия Правил землепользования и застройки населенных пунктов Озерского городского округа, утвержденных Решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 31.10.2012 № 183, ЗАО «О-Мега» обратилось в Администрацию с заявлением об уточнении разрешенного использования земельного участка, на основании которого Администрацией Постановлением № 3873 от 07.12.2012 разрешенное использование Земельного участка установлено для размещения цветочного хозяйства (имеющихся на земельном участке объектов недвижимости) до момента их ликвидации, строительства и последующей эксплуатации торгового комплекса. Указанным Постановлением в соответствии с утвержденными Правилами землепользования и застройки был определен вид разрешенного использования - земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов 5-16 этажей, объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Основания прекращения права аренды земельного участка установлены статьей 46 ЗК РФ. Снос объекта недвижимости, расположенного на арендуемом земельном участке, не предусмотрен в качестве основания для прекращения права аренды земельного участка, в связи с чем ликвидация объектов недвижимости не является в соответствии с действующим законодательством императивным условием прекращения прав на земельный участок. По мнению Администрации, в действиях по принятию Постановлений от 09.08.2012 № 2283, от 07.12.2012 № 3873 отсутствуют нарушения антимонопольного законодательства.

Управлением имущественных отношений Администрации Озерского городского округа представлены письменные пояснения и на заседаниях Комиссии указано следующее.

Дополнительное соглашение от 30.07.2012 №975 к договору от 07.09.2009 № 8267 о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды заключено на основании статьи 35, 36 ЗК РФ, статьи 552, 617 ГК РФ.

В соответствии со статьей 35 ЗК и статьей 552 ГК РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право использования соответствующей части земельного участка, занятого зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях, что и прежний их собственник.

Согласно пункту 1 статьи 36 ЗК РФ юридические лица, имеющие в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с ЗК РФ.

В связи с государственной регистрацией 13.07.2012 перехода к ЗАО «О-Мега» права собственности на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке по адресу: г. Озерск, ул. Дзержинского, 35а, кадастровый номер <...> :41:0101051:134, была произведена замена стороны по договору от 07.09.2009 № 8267 о предоставлении участка в пользование на условиях аренды.

ЗАО «О-Мега», привлеченным к рассмотрению дела в качестве лица, располагающего сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах, представлены письменные пояснения и на заседаниях Комиссии указано следующее.

На момент проведения Аукциона объекты муниципального имущества были закреплены на праве хозяйственного ведения за МУП «Озеленение», в связи с чем предметом торгов могли выступать только здания и право аренды земельного участка, на котором они расположены, по результатам торгов в силу закона переходило к победителю аукциона.

В соответствии с требованиями действующего законодательства у муниципального образования отсутствовали правовые основания изъятия имущества унитарных предприятий, в связи с чем отсутствовала возможность проведения торгов на заключение договора о развитии застроенной территории (статьи 46.1, 46.1 ГрК РФ).

Заявление об изменении вида размещенного использования Земельного участка обществом направлено в адрес Администрации в соответствии со статьями 7, 37 ГрК РФ.

В соответствии с частью 4 статьи 37 ГрК РФ основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Озерска арендуемый обществом Земельный участок отнесен к зоне ОЖ (зоне общественно-жилого назначения). Применительно к данной зоне установлены, в том числе такие основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, как крупные торговые комплексы, многоквартирные многоэтажные дома 5-16 и выше этажей. Соответственно, размещение объектов цветочного хозяйства и использование Земельного участка в указанных целях градостроительным регламентом территориальной зоны ОЖ не предусмотрено. Таким образом, поскольку при проведении торгов отсутствовали условия по сохранению разрешенного использования земельного участка, а также использование зданий и сооружений в соответствии с целевым назначением;

изменение вида разрешенного использования в рамках договора аренды земельного участка осуществляется по соглашению сторон и действующим законодательством не предусмотрено ограничений для его изменения; ранее действовавшее размещенное использование земельного участка не соответствовало Генеральному плану г. Озерка; указанный земельный участок расположен в зоне «Б» (общественные: административно-деловые, торгово-бытовые, культурно-просветительские), изменение разрешенного вида использования Земельного участка произведено в соответствии с положениями действующего законодательства.

На момент сноса объектов капитального строительства разрешенное использование Земельного участка было изменено, в связи с чем ЗАО «О-Мега» его последующее использование осуществлялось в соответствии с разрешенным использованием, то есть для строительства торгового комплекса и жилых домов. В настоящее время обществом осуществляется строительство торгового комплекса и жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на земельном участке по адресу: г. Озерск, ул. Дзержинского, 35а. Указанные объекты недвижимости возводятся для последующей сдачи в аренду (торговый комплекс, встроенно-пристроенные нежилые помещения жилого дома) и продажи (квартиры, встроенно-пристроенные нежилые помещения жилого дома).

Изучив материалы дела, заслушав доводы и объяснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

Частью 17 статьи 46 ГрК РФ установлено, что в случае, если физическое или юридическое лицо обращается в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 1 - 16 указанной статьи, не требуется. Орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его.

В соответствии с частью 4 статьи 3 ГрК РФ по вопросам градостроительной деятельности принимаются муниципальные правовые акты, которые не должны противоречить ГрК РФ.

Постановлением Администрации от 07.02.2011 №298 утвержден административный регламент исполнения муниципальной услуги «Подготовка, утверждение и выдача градостроительных планов земельных участков».

Пунктом 22 указанного регламента установлены следующие основания для отказа в предоставлении муниципальной услуги:

- обращение с заявлением лица, не относящегося к категории заявителей;
 - непредставление документов, определенных пунктами 14 - 16 административного регламента, отвечающих требованиям пунктов 17 - 19 административного регламента;
 - отсутствие права на земельный участок или объект недвижимости, расположенный на земельном участке;
 - предоставление заявителем документов, содержащих недостоверные сведения.
- Земельный участок представлен ЗАО «О-Мега» в пользование на праве аренды на основании дополнительного соглашения от 30.07.2012 № 975 к договору № 8267 от

07.08.2009.

Общество 18.07.2012 обратилось в Управление с заявлением о выдаче градостроительного плана земельного участка.

Таким образом, Постановление от 09.08.2012 № 2283 об утверждении градостроительного плана № RU74309000-128 земельного участка с кадастровым номером 74:41:0101051:134 принято Администрацией в соответствии с частью 17 статьи 46 ГрК РФ.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации используются в соответствии с установленным для них целевым назначением, правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов; любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

В силу статьи 47 ГрК РФ применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид разрешенного использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технического регламента.

Градостроительный регламент - это устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, 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 (пункт 9 статьи 1 ГрК РФ).

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования (часть 3 статьи 36 ГрК РФ).

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 4 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается главой местной администрации, за исключением случаев изменения одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид разрешенного использования земельных участков, предусматривающий жилищное строительство, а также случаев, предусмотренных пунктом 5 указанной части и статьей 4.1 указанного Федерального закона, с учетом результатов публичных слушаний.

Правила землепользования и застройки населенных пунктов Озерского городского округа Челябинской области утверждены Решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 31.10.2012 № 183 (далее – Правила землепользования и застройки). Согласно Правилам землепользования и

застройки Земельный участок расположен в зоне общественно-жилого назначения. Применительно к данной зоне установлены, в том числе основные такие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, как крупные торговые комплексы, многоквартирные многоэтажные дома 5-16 и выше этажей.

Таким образом, вид разрешенного использования Земельного участка « для размещения многоквартирных домов, многоэтажных жилых домов 5-16 этажей, объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания», установленный Постановлением Администрации от 07.12.2012 № 3873, соответствует основным разрешенным видам использования земельных участков в территориальной зоне общественно-жилого назначения, и у Администрации отсутствовали правовые основания для принятия решения об отказе в установлении данного вида разрешенного использования по заявлению ЗАО «О-Мега».

Антимонопольный орган в соответствии с возложенными на него полномочиями рассматривает вопросы, связанные с защитой конкуренции и эффективным функционированием товарных рынков. В связи с отсутствием установленных антимонопольным органом в рассматриваемых действиях Администрации действий по созданию преимуществ осуществлению деятельности ЗАО «О-Мега», руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела № 55-07/14, возбужденного по признакам нарушения Администрацией Озерского городского округа Челябинской области части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых Комиссией действиях.

Председатель Комиссии «< >»

Члены Комиссии «< >»

«< >»

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

(351) 265-93-79