

ПРЕДПИСАНИЕ № 165-А-92/15-09  
по делу №А-92/15-09  
о нарушении антимонопольного законодательства

22 сентября 2009г. г.Уфа

Председатель комиссии:

Каримов Р.Ф. – исполняющий обязанности заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан;

Члены комиссии:

Хасанова Ф.Ш. – заместитель начальника отдела взаимодействия с государственными органами, аналитической работы и рекламы.

Кильдеев Р.Н. – заместитель начальника отдела контроля органов власти.

Тихончук Н.Н. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов.

Гирфанов А.М. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти.

в присутствии представителей:

от Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан:

<...>, главного юрисконсульта юридического отдела Муниципального учреждения «Земельное агентство» городского округа город Уфа Республики Башкортостан (по доверенности № 1/1707-13 от 10.06.2009).

от ЗАО «Фирма» Мир»:

<...>, директора ЗАО «Фирма» Мир», паспорт <...> <...>

от ООО «Каркас строй реконструкция»:

<...>, паспорт:<...>

<...>, паспорт <...> <...>.

руководствуясь статьей 23, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ "О защите конкуренции", на основании решения от 02.07.2009 по делу № А-87/15-09 о нарушении Советом муниципального района Иглинский район Республики Башкортостан части 1, пункта 3 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ "О защите конкуренции",

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрацию городского округа город Уфа Республики Башкортостан прекратить нарушение части 1, пункта 3 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ "О защите конкуренции" путем совершения действий по отмене акта нарушающего антимонопольное законодательство и совершении действий направленных на обеспечение конкуренции.

2. О выполнении настоящего предписания Администрацию городского округа город Уфа Республики Башкортостан сообщить и предоставить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан документы, подтверждающие их исполнение в срок до 23.11.2009.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председатель комиссии Р.Ф. Каримов

Члены комиссии Ф.Ш. Хасанова Р.Н. Кильдеев

А.М. Гирфанов

Н.Н. Тихончук

РЕШЕНИЕ  
по делу №А-92/15-09  
о нарушении антимонопольного законодательства

22 сентября 2009 г. г. Уфа

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан о нарушении антимонопольного законодательства:

Председатель комиссии:

<...> – исполняющий обязанности заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан;

Члены комиссии:

<...> – заместитель начальника отдела взаимодействия с государственными органами, аналитической работы и рекламы.

<...> – заместитель начальника отдела контроля органов власти.

<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов.

<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти.

в присутствии представителей:

от Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан:

<...>, главного юрисконсульта юридического отдела Муниципального учреждения «Земельное агентство» городского округа город Уфа Республики Башкортостан (по доверенности № 1/1707-13 от 10.06.2009).

от ЗАО «Фирма» Мир»:

<...>

от ООО «Каркас строй реконструкция»:

<...>

<...>

УСТАНОВИЛА:

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан рассмотрено обращение ЗАО «Фирма» Мир» и на основании статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», проанализировано Постановление от 15.11.2007 №7152 Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан «О предоставлении Обществу с ограниченной ответственностью «Каркас строй реконструкция» земельного участка, находящегося по ул. Бессонова, 2а в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан для проектирования и реконструкции административного здания со строительством мансардного этажа и многоэтажной автостоянки», на соответствие требованиям антимонопольного законодательства.

В соответствии с пунктом 1 Постановления от 15.11.2007 №7152 Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан «О предоставлении Обществу с ограниченной ответственностью «Каркас строй реконструкция» земельного участка, находящегося по ул. Бессонова, 2а в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан для проектирования и реконструкции административного здания со строительством мансардного этажа и многоэтажной автостоянки», Обществу с ограниченной ответственностью «Каркас строй реконструкция» предоставляется земельный участок с кадастровым номером 02:55:01 06 17:0019 площадью 5301 кв.м., относящийся к категории земель населенных пунктов, находящихся по ул. Бессонова, 2а в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, для проектирования и реконструкции административного здания со строительством мансардного этажа и многоэтажной автостоянки, в аренду на 3 года.

В соответствии со статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления по обращению юридического лица о предоставлении земельного участка для строительства обеспечивает выбор земельного участка, информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства. Пунктом 5 вышеуказанной статьи указано, что результаты выбора земельного участка оформляются актом выбора земельного участка для строительства. Так же в соответствии с пунктом 6 указанной статьи, орган местного самоуправления принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее решение о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или в отказе в размещении объекта. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течении трех лет.

Проведенный анализ Постановления от 15.11.2007 №7152 Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан «О предоставлении Обществу с ограниченной ответственностью «Каркас строй реконструкция» земельного участка, находящегося по ул. Бессонова, 2а в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан для проектирования и реконструкции административного здания со строительством мансардного этажа и многоэтажной автостоянки», содержит признаки нарушения пункта 3 части 1 статьи 15 Федерального закона «О защите о конкуренции» от 26.07.2006 №135-ФЗ, в части предоставления преимущественного права на получение земельного участка Обществом с ограниченной ответственностью «Каркас строй реконструкция» по сравнению с иными хозяйствующими субъектами, потенциальными участниками рынка строительства недвижимости.

В соответствии со статьей 44 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите о конкуренции» Определением о назначении дела № А-92/15-09 о нарушении антимонопольного законодательства от 01.06.2009 дело было назначено к рассмотрению на 10.06.2009.

10.06.2009 на заседании комиссии представитель ЗАО «Фирма» Мир» пояснил, что Постановление от 15.11.2007 №7152 Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан издано с нарушением законодательства о конкуренции, публичного сообщения в прессе о предоставлении земельного участка не было, было только рассмотрено письменное обращение в Администрацию городского округа город Уфа Республики Башкортостан ООО «Каркас строй реконструкция».

Представитель Администрации пояснил, что здание расположенное по адресу: г.Уфа, Бессонова, 2а, предоставлено ООО «Каркас строй реконструкции» с целью реконструкции, здание является муниципальной собственностью, предоставлено на основании постановления и решения градостроительного совета.

Представитель Администрации также пояснил, что доводы ЗАО «Фирма» Мир» не обоснованны, так как реконструкция здания, не является строительством, а является улучшением параметров. Не предполагается снос здания и возведение нового объекта, имеется ввиду только реконструкция имеющегося объекта. Администрация полагает, что нарушения антимонопольного законодательства в действиях Администрации не усматривается, ничьи права не нарушены и публичная публикация не требуется.

Администрацией заявлено ходатайство привлечении к участию в рассмотрении дела ООО «Каркас строй реконструкции» в качестве заинтересованного лица, так как затрагиваются их интересы и права.

29.06.2009 Администрацией городского округа город Уфа Республики Башкортостан была представлена дополнительная информация (вх.№6029 от 29.06.2009) однако она оформлена ненадлежащим образом и не может быть приобщена к материалам дела.

На заседание комиссии, лицами участвующими в деле была представлена дополнительная информация Администрацией городского округа город Уфа Республики Башкортостан (вх.№6765 от 16.07.09), ООО «Каркас строй реконструкция» (вх.6763 от 16.07.09), ЗАО «Фирма «Мир» (вх.№6764 от 16.07.09).

На заседание комиссии была представлена дополнительная информация ООО «Каркас строй реконструкция» вх.№7201 от 29.07.2009.

Комиссией представлена для ознакомления лицам участвующим в деле, информация представленная Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Республике Башкортостан на запрос (исх. от 16.07.2009 №9/6363) о количестве хозяйствующих субъектов на территории городского округа город Уфа, заявивших основным видом деятельности по ОКВЭД (45.11, 45.21, 45.22, 45.23) аналогичных видам деятельности ООО «Каркас строй реконструкция», из которой следует что данным видом деятельности на территории городского округа город Уфа занимается ряд других хозяйствующих субъектов.

Представитель ООО «Каркас строй реконструкция» пояснил, что у ООО «Каркас строй реконструкция» имеется лицензия заказчика-застройщика. Копия лицензии в деле отсутствует, но в Уставе все расписано. Ориентировочная стоимость проекта будет составлять 150 миллионов рублей.

ООО «Каркас строй реконструкция» предоставили дополнительно (вх.№7999 от 25.08.2009) договор №1181-П от 28.07.2009.

ООО «Каркас строй реконструкция» предоставили дополнительно информацию (вх.№8109 от 27.08.2009): пояснения позиции ООО «Каркас строй реконструкция»; материалы арбитражной практики, копия договора №1181-П от 28.07.2009; копия кадастрового плана земельного участка <...>; копия выписки из реестра муниципальной собственности на 20.10.2006г.; копия доверенности представителя ООО «Каркас строй реконструкция».

22.09.2009 рассмотрение дела продолжено после отложения. Комиссией представлена для ознакомления лицам участвующим в деле, информация представленная по запросу (исх.№9/7785 от 10.09.2009) Администрацией городского округа город Уфа Республики Башкортостан (вх.№8873 от 17.09.2009) копия Протокола №5 от 20.02.2009 заседания Градостроительного совета при главном архитекторе города Уфы (на который имеются ссылки в материалах дела), из которого следует, что: Проект реконструкции здания по ул. Бессонова, 2а, разработан на основании Постановления №2575 от 05.05.2008 Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, Градостроительного плана земельного участка №RU03308000-08-182/Ю от 05.05.2008. На рассмотрение были представлены: 1. исходно-разрешительная документация. Пояснительная записка; 2. Генеральный план. Архитектурно-планировочное решение; и т.д.

Из краткого описания и основных показателей следует, что: Проектируемый комплекс формируется из трех основных составляющих: реконструируемое здание, атриум с выставочными залами новое 12-этажное офисное здание. Концепция предусматривает реконструкцию существующего 4-этажного административного здания № 2а по улице Бессонова с надстройкой 2-х дополнительных этажей и организации пристроя на месте сносимого надземного одноэтажного здания гаража. Под атриумным пространством и новой офисной пристройкой предполагается размещение автостоянки на 183 автомобиля в три уровня. Из технико-экономических показателей видно, что реконструируемое административное здание составляет общая площадь – 7630,37 кв.м.; атриум –3141,62 кв.м.; пристраиваемое офисное здание – 9744 кв.м. Всего по комплексу 20516,514 кв.м, в том числе ниже отметки 0,00 трехуровневая автостоянка на 183 м/мест площадью 6977,79 кв.м. Представитель ООО «Каркас строй реконструкция» пояснил, что это только проект.

Представитель ООО «Каркас строй реконструкция» представил для ознакомления копию письма Прокуратуры Республики Башкортостан №7/3-163-2009 от 27.08.2009 за подписью начальника отдела по надзору за исполнением законов в сфере экономики и предпринимательства В.В. Кузьмина в адрес ЗАО «Фирма «Мир» в котором указано, что прокуратурой Республики Башкортостан оснований для обращения в суд с иском о признании договора аренды земельного участка от 04.12.2007 №1404-07 и принятия иных мер прокурорского реагирования не усматривается.

Представитель Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан пояснил, что «Протокол заседания Градостроительного совета при главном архитекторе города Уфы не является доказательством, при сносе части недвижимого имущества, нельзя говорить о сносе объекта, здание само останется. Это и есть реконструкция, а строительство, это снос всего недвижимого имущества и строительство совершенно другого. Просим исходить комиссию из определений установленных законом».

На вопрос комиссии почему Администрация городского округа город Уфа Республики Башкортостан при предоставлении земельного участка не провела мероприятия предусмотренные действующим законодательством, представитель Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан пояснил, о том кто будет реконструировать здание было решено в 2005, в тот момент был заявительный характер.

На вопрос комиссии, каким образом будет осуществляться реконструкция и каким образом будут определены доли вводимой в эксплуатацию нежилой площади, представитель ООО «Каркас строй реконструкция» пояснил, что между ООО «Каркас строй реконструкция» и Администрацией городского округа город Уфа Республики Башкортостан будет заключен инвестиционный договор, в котором будет определен порядок реконструкции и соответственно будут определены доли распределения помещений.

Доказательств информирования населения о предоставлении земельного участка и предстоящем на нем проектировании и реконструкции административного здания со строительством мансардного этажа и многоэтажной автостоянки находящегося по ул. Бессонова, 2а, в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан до принятия постановления от 15.11.2007 №7152 не представлено.

Оценив доказательства и обоснованность доводов представленных в ходе рассмотрения дела №А-92/15-09 о нарушении антимонопольного законодательства, выступление присутствующих представителей Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, ЗАО «Фирма» Мир» и ООО «Каркас строй реконструкция» участвующих в деле, изучив материалы дела, Комиссия пришла к следующим выводам:

Письменные и устные доводы и пояснения Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан и ООО «Каркас строй реконструкция» из которых следует, что здание по адресу: г.Уфа, Бессонова, 2а, предоставлено ООО «Каркас строй реконструкция» с целью реконструкции. Реконструкция здания, это не строительство, а улучшение параметров. Не предполагается снос здания и возведение нового, имеется ввиду только реконструкция. Администрация полагает, что нарушения антимонопольного законодательства в действиях Администрации не усматривает, ничьи права не нарушены и публичная публикация не требуется, не могут быть приняты во внимание, так как проектируемый комплекс формируется из трех основных составляющих: реконструкции здания, строительство атриум с выставочными залами и нового 12-этажного офисного здания на месте сносимого надземного одноэтажного здания гаража, а также строительства ниже отметки 0,00 трехуровневой автостоянки на 183 м/мест площадью 6977,79 кв.м. Довод Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан и ООО «Каркас строй реконструкция» о том, что технология каркасного строительства не требует предоставления дополнительного земельного участка для осуществления складирования строительных материалов и реконструкция существующего одноэтажного надземного гаража, являющегося пристроем к подлежащему реконструкции административного здания, размещения многоуровневой автостоянки предполагалось на его кровле, что также не требует дополнительного предоставления земельного участка комиссия считает не состоятельными.

В соответствии со ст. ст. 11, 29 Земельного кодекса РФ, статьей 6 Федерального закона №131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, осуществляется органами местного самоуправления. Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов местного самоуправления.

Статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрен порядок предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Предоставление осуществляется с проведением работ по их формированию без предварительного согласования мест размещения объектов, и с предварительным согласованием мест размещения объектов.

В соответствии со статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах), за исключением случаев, предусмотренных пункта 2.1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

Из подп. 3 п. 4 ст. 30 Земельного кодекса следует, что предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется только с проведением торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

В силу статей 1, 56 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действовавшей на момент возникновения между сторонами отношений по инвестиционной деятельности, деятельность в области реконструкции наряду с деятельностью в области строительства относится к градостроительной деятельности, для осуществления которой предоставляются земельные участки в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации. Из Градостроительного кодекса Российской Федерации не следует, что земельный участок для реконструкции предоставляется в порядке, отличном от порядка

предоставления земельного участка для строительства, предусмотренного статьями 30, 31, 32 указанного Кодекса.

В силу пункта 3 статьи 31 Кодекса орган местного самоуправления информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства. Такая информация направлена не только на защиту интересов населения, но и на выявление наличия потенциальных претендентов на данный земельный участок.

Проведение торгов соответствует принципу земельного законодательства, закрепленному в пункте 11 статьи 1 Кодекса, предусматривающему сочетание интересов общества и законных интересов граждан. 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. Целью проведения торгов является привлечение всех заинтересованных лиц и обеспечение им равных конкурентных возможностей на приобретение земельного участка, а также получение органом местного самоуправления максимальной цены за объект торгов.

Постановление от 15.11.2007 №7152 Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан «О предоставлении Обществу с ограниченной ответственностью «Каркас строй реконструкция» земельного участка, находящегося по ул. Бессонова, 2а в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан для проектирования и реконструкции административного здания со строительством мансардного этажа и многоэтажной автостоянки», в настоящее время действует.

Доказательств соблюдения порядка предоставления земельного участка в аренду для проектирования и реконструкции административного здания со строительством мансардного этажа и многоэтажной автостоянки, предусмотренного ст. 29, 30 Земельного кодекса Российской Федерации, не представлено.

Постановление от 15.11.2007 №7152 Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан «О предоставлении Обществу с ограниченной ответственностью «Каркас строй реконструкция» земельного участка, находящегося по ул. Бессонова, 2а в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан для проектирования и реконструкции административного здания со строительством мансардного этажа и многоэтажной автостоянки» нарушает пункт 2 часть 1 статьи 15 Федерального закона «О защите о конкуренции» от 26.07.2006 №135-ФЗ в соответствии с которым Федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, 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, в части предоставления преимущественного права на получение земельного участка Обществу с ограниченной ответственностью «Каркас строй реконструкция» по сравнению с иными хозяйствующими субъектами, потенциальными участниками рынка строительства недвижимости. Комиссия, в соответствии со ст.ст. 49, 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции",

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию городского округа город Уфа Республики Башкортостан нарушившей часть 1, пункт 3 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ "О защите конкуренции".
2. Выдать предписание о совершении действий направленных на устранение нарушения антимонопольного законодательства. Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии <...>

Н.Н. Тихончук