

РЕШЕНИЕ № 05/10-14 09.07.2015 года г. Омск Резолютивная часть оглашена 09.07.2015 г. Изготовлено в полном объеме 23.07.2015 г. Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе: В.А. Кабаненко – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии; Г.В. Лаптевой – начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии; А.В. Ланбиной – ведущего специалиста специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии; Т.О. Рудюк - специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии; в отсутствие Д.А. Патраковой - ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии; при участии представителей департамента архитектуры и градостроительства города Омска: - начальника юридического отдела департамента архитектуры и градостроительства <.....> (доверенность от 01.09.2014 г., личность удостоверена паспортом), - заместителя начальника управления по подготовке исходно-разрешительных документов департамента архитектуры и градостроительства <.....> (доверенность от 29.01.2015 № 6, удостоверение № 0348/15, личность удостоверена паспортом), при участии лиц, располагающих сведениями об обстоятельствах дела: - <.....> (личность удостоверена паспортом), - представителя <.....> <....> (удостоверение адвоката № 487 от 15.11.2012 г., личность удостоверена паспортом), рассмотрев дело № 05/10-14 по признакам нарушения Администрацией города Омска в лице департамента архитектуры и градостроительства города Омска (далее – Департамент) статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, У С Т А Н О В И Л А: 1. Дело № 05/10-14 возбуждено приказом руководителя Омского УФАС России от 29.12.2014 г. № 358 на основании поступившего из Прокуратуры города Омска (далее – Прокуратура) заключения от 08.09.2014 г. Контрольно-счетной палаты города Омска (далее – заключение КСП г. Омска, КСП), в отношении Администрации города Омска в лице Департамента по признакам нарушения статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в предоставлении земельных участков для строительства без организации и проведения торгов по продаже права заключения договоров аренды земельных участков для строительства. 1.1. В соответствии с пунктом 3 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) органы местного самоуправления городских или сельских поселений в ходе осуществления выбора земельных участков для строительства информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства. Как установила КСП и указала в своем Заключении, после проведения департаментом архитектуры публикаций о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства в порядке статьи 31 ЗК РФ в департамент архитектуры поступали обращения иных претендентов, заинтересованных в предоставлении земельных участков, указанных в публикации. В соответствии с подпунктом 11 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ одним из основных принципов земельного законодательства является сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому 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. Кроме того, согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям,

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). Таким образом, по мнению КСП, в соответствии с принципами земельного законодательства, а также соблюдением гарантий недопущения, ограничения, устранения конкуренции, наличие нескольких заявок предоставление земельного участка является основанием для выставления на торги права на заключение договора аренды либо продажи земельного участка. Целью проведения торгов является привлечение всех заинтересованных лиц обеспечение им равных возможностей на приобретение земельного участка, а также получение органом местного самоуправления максимальной цены за объект торгов. Публичная процедура (торги) не позволяет предоставлять кому-либо преимущества либо ущемлять интересы иных лиц. Вместе с тем, Федеральным законом от 27.12.2009 г. № 365-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием деятельности органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления» в статью 30 ЗК РФ внесены изменения, согласно которым, начиная с 01.01.2010 г. органам местного самоуправления предоставлено право установления перечня случаев, когда предоставление находящихся в муниципальной собственности земельных участков, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которыми в соответствии с земельным законодательством они имеют право распоряжаться, осуществляется исключительно на торгах. С учетом вышеуказанных изменений статья 6 Закона Омской области от 08.02.2006 г. № 731-03 «О регулировании земельных отношений в Омской области» была дополнена пунктом 1.1., предусматривающим, что органы местного самоуправления Омской области вправе устанавливать перечень случаев, когда предоставление находящихся в муниципальной собственности земельных участков, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которыми в соответствии с земельным законодательством они имеют право распоряжаться, осуществляется исключительно на торгах. Также, постановлением Правительства Омской области от 24.08.2011 № 163-п «О внесении изменений в отдельные постановления Правительства Омской области» органам местного самоуправления Омской области рекомендовалось установить перечень случаев, когда предоставление находящихся в муниципальной собственности земельных участков, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которыми в соответствии с земельным законодательством они имеют право распоряжаться, осуществляется исключительно на торгах. КСП указывает, что фактически, перечень объектов, в случае строительства которых предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Омска, и земельных участков, государственная собственность не разграничена, расположенных на территории города Омска, осуществляется исключительно на торгах, был утвержден Решением Омского городского Совета от 19.06.2013 № 131 «Об установлении перечня случаев предоставления земельных участков для строительства исключительно на торгах» (далее - Решение № 131). Также, Постановлением Омского городского Совета от 20.11.2013 № 655 (далее - Постановление № 655) дано официальное толкование применения во времени Решения № 131. Кроме того, предоставление земельных участков для строительства на торгах осуществляется также и в иных случаях, определенных законодательством. К тому же, КСП установлено, что в нарушение

земельного и антимонопольного законодательства департаментом архитектуры, несмотря на наличие обращений нескольких лиц о заинтересованности в предоставлении земельных участков для строительства, принимались решения о предварительном согласовании места размещения объектов, утверждающие акты выбора земельных участков, в том числе: - Распоряжением департамента архитектуры от 30.10.2013 г. № 2871-р принято решение о предварительном согласовании места размещения кафе по ул. 70 лет Октября - ул. Дмитриева, заявителю - <....> ., тогда как после осуществления публикации в газете Третья столица- № 24 (762) от 30.05.2013 г. и в газете «Коммерческие вести» № 24 от 03.07.2013 г. о возможном предоставлении земельного участка для строительства в департамент архитектуры поступили обращения 3-х лиц, заинтересованных в предоставлении данного земельного участка, в том числе путем проведения аукциона: - ООО «Декор-Строй» (вх. № Вх-ДАГ/3331 от 03.06.2013 г.); - ООО «Софт-Сервис» (вх. № Вх-ДАГ/4961 от 30.07.2013 г.): - <.....> (вх. № ДАГ-ОГ/1409 от 11.06.2013 г.). КСП в своем заключении указала, что несмотря на наличие данных обращений и информирования заявителя о том, что предоставление участка будет осуществляться на торгах, департаментом архитектуры продолжалось осуществление процедуры выбора земельного участка заявителю <...>. В октябре 2013 года департаментом архитектуры была проведена повторная публикация о предоставлении вышеуказанного участка для строительства в порядке статьи 31 ЗК РФ в газетах Третья столица» № 49 (787) от 03.10.2013 г. и «Коммерческие вести» № 39 от 16.10.2013 г. Основание и цель проведения повторной публикации у департамента архитектуры отсутствовали. Распоряжением департамента архитектуры от 30.10.2013 № 2871-р в нарушение положений земельного и антимонопольного законодательства принято решение о предварительном согласовании места размещения кафе по ул. 70 лет Октября ул. Дмитриева, утверждающее акт о выборе, заявителю <.....> ., тогда как предоставление данного земельного участка должно было осуществляться в порядке п. 4 ст. 30 ЗК РФ без предварительного согласования места размещения объекта, т.е. путем проведения торгов. - Распоряжением департамента архитектуры от 24.10.2013 г. № 2857-р принято решение о предварительном согласовании места размещения промышленного объекта и производства (обработка пищевых проектов и вкусовых веществ) в 150 м северо-восточнее двухэтажного здания по ул. Заводская, дом 19. заявителю - <....>, тогда как после осуществления публикации в газете «Третья столица» № 42 (780) от 22.08.2013 о возможном предоставлении земельного участка для строительства, т.е. до принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта, поступило обращение <.....> (вх. № ДАГ-ОГ-2454 от 30.09.2013) о заинтересованности в предоставлении данного земельного участка, в том числе путем проведения аукциона. Несмотря на наличие данного обращения, департаментом архитектуры была завершена процедура выбора земельного участка в порядке статьи 31 ЗК РФ, тогда как его предоставление должно было осуществляться в порядке пункта 4 статьи 30 ЗК РФ без предварительного согласования места размещения объекта, то есть путем проведения торгов. - Распоряжением департамента архитектуры от 27.09.2013 г. № 2436-р принято решение о предварительном согласовании места размещения магазина товаров первой необходимости по ул. 6-я Станционная заявителю ООО «ГенераторСтройИнвееет», тогда как после осуществления публикации в газете «Третья столица» № 34 (772) от 18.07.2013 г. о возможном предоставлении земельного участка для строительства поступило 2 обращения от иных лиц в заинтересованности в предоставлении данного земельного участка, в том числе путем проведения аукциона: - обращение ООО «Декор-Строй» (вх. № Вх-ДАГ/5447

от 12.08.2013 г.); - обращение <....> . (вх. № ДАГ-ОГ/1841 от 22.07.2013 г.). Несмотря на наличие заявлений нескольких претендентов на предоставление данного земельного участка для строительства магазина, департаментом архитектуры была осуществлена процедура выбора одному заявителю ООО «ГенераторСтройИнвест», тогда как его предоставление должно было осуществляться в порядке пункта 4 статьи 30 ЗК РФ без предварительного согласования места размещения объекта, т.е. путем проведения торгов. - Распоряжением департамента архитектуры от 27.09.2013 г. № 2435-р принято решение о предварительном согласовании места размещения магазина по ул. Гашева, заявителю ООО ГенераторСтройИнвест», тогда как после осуществления публикации в газете «Третья столица» № 34 (772) от 18.07.2013 г. о возможном предоставлении земельного участка для строительства в департамент архитектуры поступило 2 обращения от иных лиц о заинтересованности в предоставлении данного земельного участка, в том числе путем проведения аукциона: - обращение ООО «Декор-Строй» (вх-ДАГ/5445 от 12.08.2013); обращение <....> (вх. № ДАГ-ОГ/1843 от 22.07.2013). КСП также отметила, что помимо обращений, поступивших после публикации, в период осуществления процедуры выбора земельного участка для строительства магазина по ул. Гашева поступило также обращение <.....> . (вх. № ДАГ-ОГ/2255 от 06.09.2013 г.) о выборе земельного участка для строительства магазина западнее строения № 2 по ул. Гашева. Однако, в ответе по результатам рассмотрения обращения <....> в выборе земельного участка было отказано по причине того, что в соответствии с Решением ОГС № 131 предоставление земельных участков для строительства магазина осуществляется исключительно на торгах. При этом возможность реализации на аукционе земельного участка, в отношении которого осуществлялась процедура выбора в порядке статьи 31 ЗК РФ по заявлению ООО «ГенераторСтройИнвест» по ул. Гашева для строительства магазина, департаментом не рассматривалась. - Распоряжением департамента архитектуры от 11.07.2013 № 1511-р принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта - курсы водителей автотранспортных средств, вблизи строения № 186, корпус 1 по ул. 7-я Линия, заявителю - <....> тогда как после осуществления публикации в газете «Третья столица» № 10 (748) от 07.03.2013 г. о возможном предоставлении земельного участка для строительства, в департамент архитектуры поступило 2 обращения от иных лиц о заинтересованности и предоставлении данного земельного участка, в том числе путем проведения аукциона: - обращение <....> (вх. № ДАГ-О Г/596 от 19.03.2013 г.); - обращение <...> (вх. № ДАГ-ОГ/712 от 29.03.2013 г.). В ответе по результатам рассмотрения обращения <...> указано, что оформление испрашиваемого участка осуществляется в соответствии с пунктом 4 статьи 30 ЗК РФ, то есть для предоставления без предварительного согласования места размещения объекта путем проведения торгов, при этом фактически в отношении данного участка была осуществлена процедура выбора. - Распоряжениями департамента архитектуры от 03.10.2013 г. № 2529-р и от 03.10.2013 г. № 2530-р приняты решения о предварительном согласовании места размещения магазина по ул. Бетховена заявителю - ООО «ГенераторСтройИнвест», тогда как после осуществления публикации в газете «Третья столица» № 34 (772) от 18.07.2013 г. о возможном предоставлении земельного участка для строительства поступило обращение <....> . (вх. № ДАГ-ОГ/1842 от 22.07.2013 г.). Ответ по результатам рассмотрения обращения <...> департаментом архитектуры дан не по существу поданного заявления. В частности ответ не содержит информации о возможном или не возможном предоставлении указанного земельного участка на торгах, а лишь указано, что информация о

проведении аукционов размещается в средствах массовой информации, определенных органом местного самоуправления. Также КСП было отмечено, что согласно утвержденной схеме расположения земельных участков на кадастровом плане территории участок площадью 356 кв.м образован из земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, общей площадью 37 859 кв.м, с разрешенным использованием - земли общего пользования для полосы отвода автомобильной дороги местного значения, право собственности муниципального образования на который было зарегистрировано в 2012 г. Согласно письму департамента имущественных отношений от 19.09.2013 г. № Вх-ДИО/12888 формирование указанного участка осуществлялось департаментом имущественных отношений при реализации долгосрочной целевой программы города Омска «Формирование объектов недвижимости для решения вопросов местного значения» на 2010 - 2016 годы, утвержденной постановлением Администрации города Омска от 28.10.2009 № 834-п, при этом схемы границ земельных участков, занимаемых полосой отвода автомобильных дорог общего пользования местного значения, подготавливались департаментом архитектуры. За счет бюджета города Омска были оплачены расходы по выполнению кадастровых работ по формированию данного участка, а также по государственной регистрации права собственности. - Распоряжением департамента архитектуры от 12.09.2013 г. № 2270-р принято решение о предварительном согласовании места размещения станции технического обслуживания легковых автомобилей без малярно-жестяжных работ, мойки легковых автомобилей, шиномонтажной мастерской, авторемонтных и автосервисных предприятий (в том числе выполняющих малярные и жестяные работы, обслуживающих грузовые автомобили), мойки грузовых автомобилей вблизи строения № 15 по ул. 3-я Молодежная, заявитель - ООО «Планета-Центр», тогда как после осуществления публикации в газете «Третья столица» № 33 (771) от 11.07.2013 г. о возможном предоставлении земельного участка для строительства в департамент архитектуры поступило обращение физического лица Карева С.В. (исх. № ДАГ-ОГ/ 1846 от 22.07.2013). Департаментом архитектуры дан ответ, не содержащий рассмотрения обращения по существу. - Распоряжением департамента архитектуры от 15.10.2013 г. № 2670-р принято решение о предварительном согласовании места размещения магазина товаров первой необходимости по ул. Багратиона, заявитель <...>, тогда как после осуществления публикации в газете «Третья столица» № 5 (743) от 07.02.2013 г. о возможном предоставлении земельного участка для строительства поступило 2 обращения от: - физического лица <...> (вх. № ЛАГ-ОГ/333 от 14.02.2013 г.); - ООО «КД-Компани» (вх. № Вх-ДАГ/1232 от 25.02.2013 г.). Как и по другим обращениям о заинтересованности в предоставлении земельных участков для строительства департаментом архитектуры даны ответы, не содержащие рассмотрения заявления по существу. - Распоряжением департамента архитектуры от 24.10.2013 г. № 2758-р принято решение о предварительном согласовании места размещения магазина товаров первой необходимости в 7 м от строения № 12 по ул. Заводская, заявителю - <...> тогда как после осуществления публикации в газете «Третья столица» № 14 (752) от 04.04.2013 г. о возможном предоставлении земельного участка для строительства поступили обращения иных лиц о заинтересованности в предоставлении земельного участка по ул. Заводская для строительства магазина товаров первой необходимости, в том числе: - обращение ООО «Декор-Строй» (№ Вх-ДАГ/2224 от 10.04.2013 г.); - обращение ООО «Юнитекс» (№ Вх-ДАГ/3174 от 29.05.2013 г.). Несмотря на наличие данных обращений, департаментом архитектуры была завершена процедура выбора земельного участка в порядке ст. 31 ЗК РФ, тогда

как его предоставление должно было осуществляться в порядке пункта 4 статьи 30 ЗК РФ без предварительного согласования места размещения объекта, т.е. путем проведения торгов. В заключении КСП было отмечено, что после поступления обращений иных лиц о заинтересованности в предоставлении земельного участка департаментом архитектуры в адрес первоначального заявителя <...> . направлялось письмо (Исх. № 09/4839 от 07.05.2013 г.) о том, что ввиду обращений нескольких лиц в соответствии с требованиями части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции департаментом ведется подготовка необходимых документов для реализации с аукциона данного земельного участка. - Распоряжением департамента архитектуры от 07.10.2013 г. № 2549-р принято решение о предварительном согласовании места размещения мойки легковых автомобилей по ул. Светловская заявителю - <...> , тогда как после осуществления публикации в газете «Третья столица» № 36 (774) от 25.07.2013 о возможном предоставлении земельного участка для строительства в департамент архитектуры поступило обращение от юридического лица - ООО «Стройавтосервис» (№ Вх-ДАГ/5539 от 15.08.2013 г.) о заинтересованности в предоставлении земельного участка по ул. Светловская для строительства мойки легковых автомобилей. Согласно ответу департамента архитектуры данное обращение принято к сведению, при этом информация о возможном или не возможном предоставлении указанного земельного участка на торгах в ответе не содержится, а лишь указано в каких официальных источниках средств массовой информации размещается информация об аукционах, проводимых Администрацией города Омска. К тому же, в период осуществления выбора земельного участка в департамент архитектуры обратилось физическое лицо <...> о выборе земельного участка в указанном месте для строительства автокомплекса (автомойка и шиномонтаж) (вх. № ДАГ-ОГ/1621 от 02.07.2013 г.). Обращение рассмотрено на заседании комиссии по градостроительству и землепользованию на территории города Омска 26.07.2013 г., по результатам которого принято решение о том, что учитывая требования Решения № 131, предоставление данного участка для строительства возможно только в порядке пункта 4 статьи 30 ЗК РФ, т.е. без предварительного согласования места размещения объекта. Несмотря на наличие решения комиссии и данных обращений, департаментом архитектуры была завершена процедура выбора земельного участка в порядке статьи 31 ЗК РФ, тогда как его предоставление должно было осуществляться в порядке пункта 4 статьи 30 ЗК РФ без предварительного согласования места размещения объекта, т.е. путем проведения торгов. - Распоряжением департамента архитектуры от 29.10.2013 № 2874-р принято решение о предварительном согласовании места размещения торгового комплекса с кафе севернее строения № 100 А по ул. 22-го Декабря заявителю - <....>., тогда как после осуществления публикации в газете «Третья столица» № 36 (774) от 25.07.2013 о возможном предоставлении земельного участка для строительства, поступило обращение от юридического лица ООО «КД-Стройсервис» (№ Вх-ДАГ/5519 от 15.08.2013 г.) о заинтересованности в предоставлении земельного участка по ул. 22 Декабря для строительства торгового комплекса с кафе. Несмотря на наличие данного обращения, департаментом архитектуры была завершена процедура выбора земельного участка в порядке статьи 31 ЗК РФ, тогда как его предоставление должно было осуществляться в порядке пункта 4 статьи 30 ЗК РФ без предварительного согласования места размещения объекта, т.е. путем проведения торгов. - Распоряжением департамента архитектуры от 19.07.2013 г. № 1645-р принято решение о предварительном согласовании места размещения станции юных техников севернее строения № 2 по ул. Садовая заявителю - <....> В заключении

КСП указано, что выбор данного участка для строительства осуществлялся департаментом архитектуры по обращению Главного управления по земельным ресурсам Омской области от 25.05.2012 г. № 0402/5520 на основании заявления <...>. На заседании комиссии по градостроительству и землепользованию на территории города Омска 15.06.2012 г. принято решение о возможном предоставлении участка для строительства в порядке статьи 31 ЗК РФ. После осуществления публикации в газете «Третья столица» № 54 (723) от 18.10.2012 о возможном предоставлении земельного участка для строительства в департамент архитектуры поступили 2 обращения лиц, заинтересованных в предоставлении данного земельного участка для строительства, в том числе: - ООО «Инвест-капитал» (№ Вх-ДАГ/5996 от 22.10.2012 г.); - ИП <...> (вх. № 2848 от 26.10.2012 г.). Несмотря на наличие нескольких заинтересованных лиц и уведомления заявителя о том, что предоставление участка будет осуществляться на аукционе, департаментом архитектуры была завершена процедура выбора земельного участка в порядке статьи 31 ЗК РФ. Принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе. Пояснения департаментом архитектуры о причине изменения позиции не представлены. - Распоряжением департамента архитектуры от 18.02.2013 г. № 150-р принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта товарного рыбоводства и аквакультуры западнее строения № 1 по ул. Мостоотряд заявителю - ООО «Бородино», при наличии обращении нескольких заинтересованных лиц. Информирование населения о возможном строительстве данного объекта в официальном печатном издании органов местного самоуправления города Омска (газета «Третья столица») проведено департаментом архитектуры дважды: в 2012 году № 61 (730) от 29.11.2012 г. и 2013 году № 6 (744) от 14.02.2013 г. После осуществления публикаций о возможном предоставлении земельного участка для строительства в департамент архитектуры поступили 2 обращения лиц, заинтересованных в предоставлении данного земельного участка для строительства, в том числе: - физического лица <...> (вх. № ДАГ-ОГ/226 от 31.01.2013 г.) - на публикацию в еженедельнике «Коммерческие вести» № 49 от 12.12.2012 г.; - ООО «Экопромполис» (вх. № Вх-ДАГ/1234 от 25.02.2013 г.) - на публикацию в газете «Третья столица» № 6 (744) от 14.02.2013 г. При этом КСП было отмечено, что решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе, принято департаментом архитектуры 18.02.2013 г. спустя 4 дня после проведения публикации в газете «Третья столица» № 6 (744) от 14.02.2013 г., в связи с чем обращение заинтересованного лица ООО «Экопромполис», поступившее 25.02.2013 г. не могло быть учтено при вынесении решения. Несмотря на наличие обращения <...> департаментом архитектуры была завершена процедура выбора земельного участка в порядке статьи 31 ЗК РФ, принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе. В последствии, после принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта, заявление <...> было отозвано в связи с утратой заинтересованности (вх. № ДАГ-ОГ/1026 от 30.04.2013 г.). - В адрес департамента архитектуры обратилось с заявлением от 13.02.2013 г. № Вх.-ДАГ/992 ООО Торговый Дом «Лига» о предоставлении земельного участка для строительства спортивно-оздоровительного комплекса «Городского теннисного центра» по адресу: г. Омск, ул. Челюскинцев. 98/1 (стадион «Энергия»). Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории утверждена распоряжением департамента архитектуры от 30.04.2013 г. № 885-р ориентировочной площадью 7629 кв.м. Земельный участок образован из

земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, с кадастровым номером 55:36:040114:287. Информирование населения о возможном или предстоящем предоставлении указанного земельного участка произведено путем публикации в газете «Третья столица № 14 (752) от 04.04.2013 г. В заключении КСП указано, что в сообщении отсутствует информация об ориентировочной площади и границах земельного участка. На указанную публикацию в адрес департамента архитектуры поступили заявление от ООО «КД-Комнаии» (№ Вх-ДАГ/2216 от 10.04.2013 г.) о возможном предоставлении земельного участка для строительства спортивно-оздоровительного комплекса «Городского теннисного центра». В нарушение норм земельного и антимонопольного законодательства действия по подготовке материалов для проведения торгов (конкурсов, аукционов) департаментом архитектуры не проведены, распоряжением департамента архитектуры от 04.07.2013 г. № 1383-р утвержден акт о выборе земельного участка и предварительно согласовано место размещения физкультурно-оздоровительного сооружения (спортивно-оздоровительный комплекс «Городской теннисный центр») по адресу: ул. Челюскинцев, дом 98/1 в ЦАО г. Омска, заявителю ООО «Торговый Дом «Лига». - <...> обратилась в департамент архитектуры (вх. № ДАГ-ОГ/1258 от 28.05.2013 г.) с заявлением о выборе земельного участка предполагаемой площадью 1000 кв.м, расположенного вблизи строения № 2 по улице С. Сейфулина в Кировском АО г. Омска и предварительном согласовании места размещения объекта административное здание и офисы иных организаций непосредственного обслуживания населения, деятельность которых не оказывает негативного воздействия на окружающую среду и не требует установления санитарно-защитных зон. После публикации информационного сообщения о возможном предоставлении указанного земельного участка для строительства в департамент архитектуры с указанием своей заинтересованности в предоставлении указанного земельного участка обратились: - <...> (вх. № ДАГ-ОГ/2053 от 14.08.2013 г.); - <....> (вх. № ДАГ-ОГ/1844 от 22.07.2013 г.). Департаментом архитектуры действия по подготовке материалов для проведения торгов (конкурсов, аукционов) по указанному земельному участку не осуществлялись, а принято распоряжение о предварительном согласовании места размещения объекта - административное здание и офисы иных организаций непосредственного обслуживания населения, деятельность которых не оказывает негативного воздействия на окружающую среду и не требует установления санитарно-защитных зон вблизи строения № 2 по ул. С. Сейфулина, утверждающее акт о выборе земельного участка, от 11.09.2013 г. № 2264-р в отношении заявителя <....> - Министерство имущественных отношений Омской области обратилось в департамент архитектуры (письмо от 30.05.2013 г. № 08/5174) с просьбой оказать содействие в выборе земельного участка ориентировочной площадью 40 000 - 50 000 кв.м для строительства промышленного объекта и производства, коммунально-складского объекта IV-V классов опасности (машиностроительные) по ул. 2-я Солнечная в Кировском административном округе города Омска, на основании обращения Федерального государственного унитарного предприятия «Омский экспериментальный завод» Российской академии сельскохозяйственных наук. После очередного обращения Министерства имущественных отношении Омской области от 14.06.2013 г. № 08/5627 с просьбой проинформировать о результатах рассмотрения направленного ранее обращения, департаментом архитектуры ответил, что на указанный земельный участок поступило обращение о выборе земельного участка от ООО «Агроинновация» (№ Вх-ДАГ/3689 от 17.06.2013 г.) ориентировочной площадью 100 000 кв.м и что в соответствии со статьей 31 Земельного кодекса РФ департаментом архитектуры начата процедура обеспечения выбора земельного



участка для строительства. КСП установлено, что на земельный участок в указанных границах было подано обращение физического лица- <...> (от 02.07.2013 вх. № ДАГ-ОГ/1620), о выборе земельного участка для строительства производственного здания (производство пластиковых профилей). В адрес <...> департаментом архитектуры ежемесячно, в период с июля 2013 года по декабрь 2013 года, были направлены 6 ответов. Первые пять (с июля по ноябрь содержали информацию о намерениях департамента архитектуры рассмотреть данное обращение. Последнее же, шестое, сообщало о том, что запрашиваемый земельный участок предоставлен в аренду и, что в соответствии с пунктом 69 статьи 2 Решения № 131 обеспечить процедуру выбора земельного участка в порядке статьи 31 ЗК РФ не представляется возможным. В нарушение норм земельного и антимонопольного законодательства, при наличии множественности претендентов на испрашиваемый участок департаментом архитектуры действия по подготовке материалов для проведения торгов (конкурсов, аукционов) не осуществлялись, а было принято распоряжение от 09.10.2013 г. № 2588-р о предварительном согласовании места размещения промышленного объекта и производства, коммунально-складского объекта IV-V классов опасности (машиностроительное производство) по слипе 2-я Солнечная в Кировском административном округе города Омска ориентировочной площадью 75138 кв.м, утверждающее акт о выборе земельного участка, заявителю ООО «Агроинновация». 1.2 Решением Омского городского Совета от 19.06.2013 № 131 «Об установлении перечня случаев предоставления земельных участков для строительства исключительно на торгах» (далее - Решение № 131) установлены перечни случаев, когда предоставление находящихся в муниципальной собственности города Омска земельных участков и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории города Омска, для строительства осуществляется исключительно на торгах. Указанное решение вступило в силу с момента его официального опубликования, т.е. с 29.06.2013 года. Из заключения КСП следует, что в течение 2013 года после вступления в силу Решения № 131 департаментом архитектуры принято 42 распоряжения о предварительном согласовании места размещения объектов, включенных в перечень объектов, предоставление земельных участков для строительства которых осуществляется исключительно на торгах. После вступления в силу изменений в Решение № 131, внесенных Решениями Омского городского Совета от 25.09.2013 № 162 и от 20.11.2013 № 183, дополнивших перечень объектов, предоставление земельных участков для строительства которых осуществляется исключительно на торгах, департаментом архитектуры принято еще 2 распоряжения о предварительном согласовании места размещения объектов, включенных в указанный перечень. Таким образом, в 2013 году в нарушение требований Решения № 131 департаментом архитектуры принято 44 распоряжения о предварительном согласовании места размещения объектов, утверждающих акты о выборе земельных участков, тогда как предоставление земельных участков для строительства данных объектов должно было осуществляться на торгах. Как указала в своем заключении КСП, после принятия Постановления Омского городского Совета от 20.11.2013 № 655 «Об официальном толковании применения во времени Решения Омского городского Совета от 19.06.2013 г. № 131 «Об установлении перечня случаев предоставления земельных участков для строительства исключительно на торгах» (далее - Постановление № 655) департаментом архитектуры изданы распоряжения о признании утратившими силу 39 распоряжений о предварительном согласовании места размещения объектов, принятых с нарушением Решения № 131. В Заключении КСП указано о

поступлении в департамент архитектуры заявлений о заинтересованности в предоставлении земельных участков, в отношении которых была начата процедура выбора в порядке статьи 31 ЗК РФ, но решения о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающие акт о выборе, не были приняты в связи с принятием Решения № 131 и Постановления № 655, том числе по обращениям: - ООО «Норд Роад» ( Вх. № -ДАГ/3261 и № Вх-ДАГ/3259 от 30.05.2013 г.); - физического лица <....> (Вх. № ДАГ-ОГ/1038 от 06.05.2013 г.); - ООО «ТД «Юнона» ( № Вх. № ДАГ/3256 от 30.05.2013 г.); - ООО «Омск.Сиб.Строй» (№ Вх-ДАГ/349 от 22.01.2013 г.); - физического лица <....> ( Вх. № ДАГ- ОГ/1135 от 16.05.2013 г.); - ООО «ЛАЛД» (Вх. № ДАГ/2874 от 15.05.2013 г.); - физического лица <.....> (вх. № ДАГ-ОГ/1507 от 20.06.2013 г.); - физического лица <.....> . (вх. № ДАГ-ОГ/1487 от 19.06.2013 г.); - ООО «Транссервис» (вх. № ДАГ/2429 от 18.04.2013 г.). По мнению КСП в нарушение действующего земельного и антимонопольного законодательства мероприятия по подготовке документов с целью реализации участков на аукционе ввиду наличия обращений нескольких лиц, заинтересованных в предоставлении участка, департаментом архитектуры не проведены. Также КСП в своем Заключении указала и на другие нарушения действующего законодательства. 2.

Определением о назначении дела № 05/10-14 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению от 13.01.2015 г. к участию в рассмотрении дела № 05/10-14 в качестве Ответчика привлечена Администрация города Омска. На заседание Комиссии 29.01.2015 г. представители департамента архитектуры и градостроительства представили запрашиваемую в определении информацию и документы, которые приобщены к материалам дела. Присутствующий 29.01.2015 г заместитель директора департамента, начальник судебного-правового отдела департамента правового обеспечения и муниципальной службы Администрации города Омска <.....> (доверенность от 10.04.2014 г. № Исх.-АГ/24-1700, удостоверение № 5/15) пояснил, что департамент архитектуры при исполнении своих функций руководствуется нормами действующего законодательства, в том числе исполняет требования земельного, градостроительного, антимонопольного законодательства и правовых актов органов местного самоуправления, исключений из общих правил допущено не было, формирование земельных участков на аукционы осуществляется в установленном порядке. После принятия Постановления № 655 распоряжения департамента архитектуры о предварительном согласовании места размещения были признаны утратившими силу, в связи с чем, земельные участки не предоставлены заявителям по процедуре предварительного согласования места размещения объектов. Сложившиеся негативные последствия обусловлены тем, что представительный орган не предусмотрел переходный период после вступления в силу Решений № 131 от 19.06.2013 г., № 162 от 25.09.2013 г., № 183 от 20.11.2013 г. <....>. также обратил внимание Комиссии, что процедура обеспечения выбора земельного участка для строительства объектов капитального строительства, предусмотренная федеральным законодательством, не исключает поступления в городской бюджет средств от реализации земельных участков, наоборот, формирует стабильное и понятное поступление в бюджет арендных платежей и позволяет органу местного самоуправления осуществлять муниципальный земельный контроль за надлежащим использованием земельных участков и их освоением. Реализация же земельных участков по результатам аукционов в основном осуществляется на праве собственности, что обеспечивает разовое поступление денежных средств в бюджет и утрату контроля за использованием земельного участка. Также <....>. пояснил, что Прокуратурой города Омска также проведена проверка соблюдения департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города Омска

земельного и антимонопольного законодательства, вынесено Представление Прокуратуры города Омска. 2.1. На заседание Комиссии 19.02.2015 г. Администрацией города Омска в лице департамента архитектуры и градостроительства была представлена позиция департамента, которая заключается в следующем. С 01.01.2010 г. у органов местного самоуправления возникло право устанавливать перечень случаев, когда предоставление находящихся в муниципальной собственности земельных участков, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которыми в соответствии с земельным законодательством они имеют право распоряжаться, осуществляется исключительно на торгах. Нормативными правовыми актами не был определен конкретный орган местного самоуправления, который уполномочен на принятие подобных актов на территории города Омска. Поскольку применение перечня случаев предоставления земельных участков для строительства исключительно на торгах предполагается неоднократно и распространяет свое действие на неограниченный круг лиц, его установление носит нормативный характер и относится к компетенции представительного органа местного самоуправления, каковым в силу Устава города Омска является Омский городской Совет. Согласно части 1 статьи 14 Устава города Омска правом внесения проектов правовых актов в Омский городской Совет обладает инициативная группа граждан в порядке, установленном Омским городским Советом, депутаты Омского городского Совета, фракции Омского городского Совета, комитеты Омского городского Совета, рабочие группы, созданные Омским городским Советом, Губернатор Омской области, Законодательное Собрание Омской области, Мэр города Омска, Администрация города Омска, Контрольно-счетная палата города Омска, Омская городская избирательная комиссия, прокуратура города Омска, органы территориального общественного самоуправления города Омска. Таким образом, проект Решения Омского городского Совета об установлении перечня случаев предоставления земельных участков для строительства исключительно на торгах с 01.01.2010 могла внести, в том числе, и Контрольно-счетная палата города Омска, инициативная группа граждан в порядке, установленном Омским городским Советом, депутаты Омского городского Совета, фракции Омского городского Совета, комитеты Омского городского Совета, рабочие группы, созданные Омским городским Советом. По инициативе департамента архитектуры, начиная с 2007 года были подготовлены обращения Губернатору Омской области, Министерству экономики Омской области, Главному управлению по земельным ресурсам Омской области о необходимости предоставления земельных участков по результатам аукциона, без предварительного согласования мест размещения объектов. В феврале 2011 года проект Решения Омского городского Совета был разработан департаментом архитектуры и направлен в структурные подразделения Администрации города Омска для согласования. Решение Омского городского Совета принято не было. Спустя 2 года, распоряжением Администрации города Омска от 27.02.2013 № 45-р утвержден План нормативно-правовой деятельности Администрации города Омска на 2013 год, согласно которому департамент архитектуры определен ответственным исполнителем за разработку проекта Решения Омского городского Совета «Об установлении перечня случаев предоставления земельных участков для строительства исключительно на торгах» в 1 квартале 2013 года. Представители департамента отметили, что департамент архитектуры в рамках наделенных полномочий обеспечивает подготовку документов для формирования и реализации земельных участков для строительства с аукциона. В соответствии со статьей 30 ЗК РФ устанавливается порядок предоставления земельных участков

для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности: - с предварительным согласованием мест размещения объектов; - без предварительного согласования места размещения объектов. Таким образом, законодатель предоставил заинтересованным лицам право выбора процедуры оформления земельного участка для строительства. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке: 1) выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 ЗК РФ, решения о предварительном согласовании места размещения объекта; 2) выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета; 3) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 ЗК РФ.

Статьей 31 ЗК РФ установлено, что для выбора земельного участка для строительства лица (физические, юридические) заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в орган местного самоуправления с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты. Частью 6 статьи 31 ЗК РФ установлено, что орган местного самоуправления принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта. Иного варианта завершения обеспечения выбора земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта ЗК РФ не предусматривает. Причины отказа не определены ЗК РФ, а также иными нормативными правовыми актами, регламентирующими правоотношения, связанные с выбором земельного участка. В соответствии с пунктом 3 статьи 31 ЗК РФ органы местного самоуправления информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства. Граждане, общественные организации (объединения), религиозные организации и органы территориального общественного самоуправления имеют право участвовать в решении вопросов, затрагивающих интересы населения, религиозных организаций и связанных с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд и предоставлением этих земельных участков для строительства.

Представители департамента архитектуры отметили, что поступившие в департамент архитектуры обращения иных лиц после информирования населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства, за редким исключением, не соответствовали требованиям статьи 31 ЗК РФ и содержали только информацию о заинтересованности в предоставлении земельного участка, в связи с чем, работы по обеспечению выбора земельного участка были продолжены. После информирования в СМИ о возможном предоставлении земельных участков письма о заинтересованности массово поступали от одних и тех же лиц. В 2013 году поступило обращений о заинтересованности: ООО «ВЕГА» - 28, ООО «Декор-Строй» - 21, <...> - 42, <...> - 31, ООО «Инвест-капитал» - 8. В целях пресечения складывающейся негативной практики в вопросах обеспечения выбора земельных участков для строительства департаментом архитектуры были направлены обращения в прокуратуру города

Омска и в Управление Федеральной антимонопольной службы по Омской области с приложением соответствующей информации для оценки действий лиц по злоупотреблению правом, предусмотренным законодательством, которое создает предпосылки к недобросовестной конкуренции. Представители департамента считают, что в ЗК РФ не установлена обязанность органов местного самоуправления проводить торги в случае поступления нескольких заявлений заинтересованных лиц о предоставлении земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта. В противном случае это повлечет нарушение прав и законных интересов первоначального заявителя и, как следствие, незаконное бездействие. Заявление о выборе земельного участка не может являться основанием участия в аукционе, так как в соответствии с пунктом 1 статьи 38 ЗК РФ предметом аукциона может быть сформированный, в соответствии с подпунктом 1 пунктом 4 статьи 30 ЗК РФ, земельный участок с установленными границами. Несмотря на отсутствие законодательного регулирования вопросов рассмотрения нескольких заявлений заинтересованных лиц в предоставлении одного и того же земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта, сформирована судебная практика. КСП, ссылаясь на Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.09.2010 № 4224/10 делает заключение, что при наличии нескольких заинтересованных лиц на земельный участок при его предоставлении по процедуре с предварительным согласованием места размещения объекта право на заключение договора аренды подлежит выставлению на торги по правилам пункта 4 статьи 30 ЗК РФ. Данная судебная практика не учитывает гарантированное законодательством право заинтересованного лица на завершение процедуры предоставления земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта, согласно статьи 31 ЗК РФ. Действующими федеральными законами или иными нормативными правовыми актами не установлена обязанность органа местного самоуправления изменять механизм предоставления земельного участка для строительства в случае поступления нескольких заявок. Преобразование процедуры предварительного согласования после поступления второй заявки в процедуру без предварительного согласования не могло быть произвольно выполнено департаментом архитектуры, так как это нарушило бы положения статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации. Кроме этого, судебный прецедент не является официальным источником права. Департамент архитектуры в своей деятельности руководствуется законодательством Российской Федерации. Постановлением Омского городского Совета от 20.11.2013 № 655 уполномоченному органу запрещено принимать решения о предварительном согласовании места размещения объекта со дня вступления в силу Решения № 131, независимо от стадии выполнения процедуры выбора земельного участка. После вступления в действие Постановления № 655 выбор земельных участков был прекращен. Нормативные правовые акты органа местного самоуправления обязательны для всех и подлежат исполнению. Руководствуясь данной нормой, департамент архитектуры принял решения о признании утратившими силу 43 распоряжений о предварительном согласовании места размещения объекта, а также проинформировал заявителей о невозможности принятия решения в порядке статьи 31 ЗК РФ, по заявлениям которых была начата процедура выбора земельных участков и не завершена. 22 заявителя, которые были проинформированы о положениях Решения № 131 и Постановления №655, обратились в суд о признании незаконным бездействия департамента архитектуры, выразившегося в не обеспечении выбора земельных участков.

Арбитражным судом Омской области 16 заявлений удовлетворены, суд обязал департамент архитектуры обеспечить выбор земельного участка в порядке статьи 31 ЗК РФ. Судом общей юрисдикции по 3 заявлениям приняты решения об отказе в удовлетворении требований. Доводы о признании судом бездействия департамента архитектуры, выразившегося в непроведении в установленный срок процедуры выбора земельного участка, по причине не рассмотрения в суде вопроса о наличии нескольких претендентов на земельный участок, не могут быть рассмотрены как свидетельствующие о наличии виновных действий сотрудников департамента архитектуры. Поскольку согласно судебным актам департамент архитектуры обязан принять одно из решений, предусмотренных пунктом 6 статьи 31 ЗК РФ, т.е. о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта, не исключается возможность при оформлении соответствующего распоряжения использование всех доводов. Складывающаяся судебная практика и противоречивость принятых судебных актов свидетельствует о неоднозначности толкования нормативно правовых актов Омского городского Совета и спорности сложившейся ситуации. По земельным участкам, в отношении которых обеспечивалась процедура выбора и была прекращена, в связи с принятием Постановления № 655, департаментом архитектуры проводится работа по подготовке документов для реализации с аукциона. Таким образом, по мнению представителей департамента архитектуры и градостроительства, доводы КСП об отсутствии действий департамента архитектуры в подготовке документов с целью реализации с аукциона не соответствуют действительности. По заключению КСП о нарушении пункта 6 статьи 30 ЗК РФ, выразившегося в принятии решений о предварительном согласовании мест размещения объектов в отношении земельных участков, образование которых осуществлялось из сформированных земельных участков, путем уменьшения или увеличения их площади, было отмечено следующее. Выбор земельных участков для строительства департаментом архитектуры обеспечивался исключительно в соответствии с утвержденными градостроительными документами - Генеральным планом города Омска, правилами землепользования и застройки, проектами планировки. Обеспечение выбора земельных участков из состава сформированных земельных участков осуществлялось в случае не соответствия ранее сформированного земельного участка градостроительным документам, в том числе градостроительным регламентам, видам разрешенного использования, красным линиям и др. Согласно части 1 статьи 11.2 ЗК РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Действующим законодательством не установлен запрет на образование земельных участков, в том числе путем раздела или объединения, из ранее существующих. Согласно позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (определение от 19.02.2014 № ВАС-17247/13) пункт 6 статьи 30 ЗК РФ (в случае, если земельный участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление для строительства осуществляется в соответствии с подпунктами 3 и 4 пункта 4 указанной статьи, если иной порядок не установлен Кодексом) «применяется к земельным участкам, прошедшим государственный кадастровый учет, индивидуализированным и сформированным как объекты земельных отношений». Кроме того, согласно постановлению Федерального арбитражного суда Уральского округа от 01.10.2010 № Ф09-8011/10-С6 «исходя из системного толкования подпунктов 3, 4

пункта 4, пункта 6 статьи 303К РФ, включение во вновь сформированный земельный участок части площади ранее существовавшего земельного участка не свидетельствует о наличии у первого участка статуса ранее сформированного земельного участка, следовательно, оснований для применения порядка, предусмотренного названными нормами, не имеется». Таким образом, не противоречит действующему законодательству возможность осуществления выбора земельного участка из сформированного либо из нескольких сформированных, либо из сформированного и несформированного земельных участков (пункт 6 статьи 30 ЗК РФ не применяется, так как предоставляемый (испрашиваемый) земельный участок не сформирован, не поставлен на государственный кадастровый учет).

2.2. Учитывая истечение трехмесячного срока рассмотрения дела № 05/10-1, в соответствии с частью 1 статьи 45 Закона о защите конкуренции, Комиссия Омского УФАС России продлила срок рассмотрения дела № 05/10-14 до 13.07.2015 г.

2.3. Определением о привлечении лиц, располагающих сведениями об обстоятельствах дела № 05/10-14 от 14.04.2015 г. были привлечены: ООО «ТД Лига», ООО «КД-Компани», ООО «Агроинновация», <...>, <.....>, ООО «Фармакон», <....> На заседании Комиссии 22.04.2015 г. присутствовали - от лиц, располагающих сведениями об обстоятельствах дела № 05/10-14: - директор ООО «Агроинновация» <.....> (личность удостоверена паспортом); - генеральный директор ООО «ТД Лига» <....> (личность удостоверена паспортом); - <.....>, от Администрации города Омска - заместитель директора департамента, начальник судебно-правового отдела департамента правового обеспечения и муниципальной службы <.....> (доверенность от 14.04.2015 г. № ИСХ-АГ/03-2220, удостоверение № 5/15), от департамента архитектуры и градостроительства - начальник сектора по CAO г. Омска, северной части ЦАО управления по подготовке исходно-разрешительных документов департамента архитектуры и градостроительства <.....> (доверенность от 29.01.2015 г. № 5, удостоверение № 0709/13), начальник отдела по ОАО, южной части ЦАО города Омска управления по подготовке исходно-разрешительных документов департамента архитектуры и градостроительства <.....> (доверенность от 29.01.2015 г. № 8, удостоверение № 0401/15), заместителя начальника управления по подготовке исходно-разрешительных документов департамента архитектуры и градостроительства <.....> (доверенность от 29.01.2015 г. № 6, удостоверение № 0348/15), начальник отдела по КАО города Омска управления по подготовке исходно-разрешительных документов департамента архитектуры и градостроительства <....> (доверенность от 29.01.2015 г. № 7, удостоверение № 0371/15).

2.3.1. Директор ООО «Агроинновация» пояснила, что 17 июня 2013 г. ООО «Агроинновация» обратилось в департамент архитектуры и градостроительства Администрации города Омска с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта по адресу ул. 2-я Солнечная в Кировском административном округе города Омска для строительства промышленного объекта и производства, коммунально-складского объекта 1V-V классов опасности (машиностроительное производство). Распоряжением департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска от 09.10.2013 г. №2558-р был утвержден акт о выборе земельного участка и предварительно согласовано место размещения промышленного объекта и производства, коммунально-складского объекта 1V-V классов опасности (машиностроительное производство) по ул. 2-я Солнечная в Кировском административном округе города Омска согласно схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, утвержденной распоряжением департамента архитектуры и градостроительства

Администрации города Омска от 31 июля 2013 года №1849-р. 19.12.2013 г. распоряжением департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска №3505-р был утвержден градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 55:36:130101:4316, с местоположением, установленным в 395 м юго-западнее относительно здания по улице 2-я Солнечная, дом 60 в Кировском административном округе города Омска. Постановлением Администрации города Омска от 17.12.2013 г. № 1556-п «О предоставлении в аренду Обществу с ограниченной ответственностью «Агроинновация» земельного участка по улице 2-я Солнечная в Кировском административном округе города Омска» истцу предоставлен в аренду сроком на три года земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов, с кадастровым номером 55:36:130101:4316, площадью 75138 кв.м., для строительства промышленного объекта и производства, коммунально-складского объекта 1V-V классов опасности (машиностроительное производство). Местоположение земельного участка установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находится примерно в 395 м. от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Омская область, город Омск, Кировский административный округ, улица 2-я Солнечная, дом 60. 23.12.2013 г. между ООО «Агроинновация» и Департаментом имущественных отношений Администрации города Омска был заключен договор аренды № Д-Кр-31-10451 земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенный в городе Омске, относящийся к категории земель населенных пунктов, площадью 75138 кв.м, с кадастровым номером 55:36:130101:4316, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного за пределами земельного участка. Ориентир здание. Участок находится примерно в 395 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Омская область, город Омск, Кировский административный округ, улица 2-я Солнечная, дом 60. Срок действия договора - 3 года. 04.02.2014 г. договор аренды зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области. 12.12.2014 г. Департамент архитектуры и градостроительства Администрации города Омска издает распоряжение №3268-р о признании утратившим силу распоряжения департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска от 09.10.2013 года № 2588-р «О предварительном согласовании места размещения промышленного объекта и производства, коммунально-складского объекта 1V-V классов опасности (машиностроительное производство) по улице 2-я Солнечная в Кировском административном округе города Омска. Постановлением Администрации города Омска от 19.12.2014 г. № 1792-п признано утратившим силу постановление Администрации города Омска от 17.12.2013 г. №1556-п «О предоставлении в аренду обществу с ограниченной ответственностью «Агроинновация» земельного участка по улице 2-я Солнечная в Кировском административном округе города Омска. 29.12.2014 г. в адрес истца Департаментом имущественных отношений Администрации города Омска направлено предложение о расторжении договора аренды № Д-КР-31-10451 на основании постановления Администрации города Омска №1792-п от 19.12.2014г. 2.3.2. Как следует из пояснений <.....> . за счет собственных средств были проведены работы по постановке на учет земельного участка вблизи строения № 2 по ул. Сейфулина. Департаментом архитектуры было принято распоряжение от 11.09.2013 г. № 2264-р « О предварительном согласовании места размещения административного здания и офисов иных организаций непосредственного обслуживания населения, деятельность которых



не оказывает негативного воздействия на окружающую среду и не требует установления санитарно-защитных зон вблизи строения № 1 по улице С.Сейфуллина в КАО г. Омска». Затем, постановлением Администрации города Омска от 24.12.2013 г. № 1606-п на основании заявления <...> был предоставлен в аренду сроком на три года земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов, с кадастровым номером 55:36:130126:6376, площадью 437 кв.м, для строительства административного здания и офисов иных организаций непосредственного обслуживания населения, деятельность которых не оказывает негативного воздействия на окружающую среду и не требует установления санитарно-защитных зон. Местоположение земельного участка установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир вблизи строения № 2. Почтовый адрес ориентира: Омская область, город Омск, Кировский административный округ, улица С. Сейфуллина. На основании указанного постановления Администрации города Омска между департаментом имущественных отношений Администрации города Омска и Бережной Ф.Ш. был заключен договор аренды от 21.01.2014 № Д-Кр-31-10649 земельного участка с кадастровым номером 55:36:130126:6376. Договор аренды № Д-Кр-31-10649 зарегистрирован Управлением Росреестра по Омской области 13.02.2014. Как пояснила <....> о заявлениях <...> и <....> о заинтересованности в предоставлении запрашиваемого земельного участка ей известно не было. Постановлением Администрации города Омска от 26.12.2014 г. № 1815-п «О признании утратившими силу некоторых муниципальных правовых актов города Омска» вышеуказанное постановление от 24.12.2013 г. № 1606-п и распоряжение от 11.09.2013 г. № 2264-р признаны утратившими силу. 2.3.3. Генеральный директор ООО «ТД Лига» пояснил, что 10.01.2013 г. и 13.02.2013 г. ООО «ТД Лига» обратилось в департамент архитектуры и градостроительства Администрации города Омска с просьбой рассмотреть возможность предоставления земельного участка по улице Челюскинцев, дом 98/1 в Центральном административном округе города Омска под размещение объекта капитального строительства: спортивно-оздоровительного комплекса «Городской теннисный центр». Распоряжением департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска от 30.04.2013 г. № 885-р была утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории из земель муниципального образования город Омск ориентировочной площадью 7 629 кв. м. для строительства физкультурно-оздоровительного сооружения (спортивно-оздоровительного комплекса «Городской теннисный центр») по улице Челюскинцев, дом 98/1 в Центральном административном округе города Омска. Распоряжением департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска от 04.07.2013 года № 1383-р утвержден акт о выборе земельного участка для строительства физкультурно-оздоровительного сооружения (спортивно-оздоровительного комплекса «Городской теннисный центр») по улице Челюскинцев, дом 98/1 в Центральном административном округе города Омска; предварительно согласовано место размещения физкультурно-оздоровительного сооружения (спортивно-оздоровительного комплекса «Городской теннисный центр») по улице Челюскинцев, дом 98/1 в Центральном административном округе города Омска. На основании распоряжения департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска от 04.07.2013 г. № 1383-р ООО «ТД Лига» обеспечено проведение работ по формированию земельного участка и постановке его на государственный кадастровый учет. Распоряжением департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска от 19.08.2013 г. № 2024-р утвержден градостроительный план земельного участка с кадастровым номером

55:36:040114:7184, расположенного по улице Челюскинцев, дом 98/1 в Центральном административном округе города Омска, № RU 55301000- 0000000000007038. 24.01.2014 г. департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города Омска выдано разрешение № RU55301000-1967 на строительство физкультурно-оздоровительного сооружения (спортивно- оздоровительного комплекса «Городской теннисный центр»). Постановлением Администрации города Омска от 01.11.2013 г. № 1253-п ООО «ТД Лига» предоставлен в аренду сроком на три года земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов, с кадастровым номером 55:36:040114:7184, для строительства физкультурно-оздоровительного сооружения (спортивно-оздоровительного комплекса «Городской теннисный центр»). На основании постановления Администрации города Омска от 01.11.2013 г. № 1253-п между ООО «ТД Лига» и департаментом имущественных отношений Администрации города Омска заключен договор аренды № Д-Ц-31-10380 земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, расположенного в городе Омске, для строительства, который был зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области 06.12.2013 г. По мнению генерального директора ООО «ТД Лига» соблюдены все условия получения земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, расположенного в городе Омске, для строительства, предусмотренные ЗК РФ. В период с начала 2014 г. по настоящее время ООО «ТД Лига» осуществляло строительно-монтажные работы по возведению физкультурно-оздоровительного сооружения (спортивно-оздоровительного комплекса «Городской теннисный центр»). В настоящее время осуществляется завершающий этап работ по внутренней отделке физкультурно-оздоровительного сооружения (спортивно-оздоровительного комплекса «Городской теннисный центр»). Общий объем денежных средств, израсходованных ООО «ТД Лига» на возведение физкультурно-оздоровительного сооружения (спортивно- оздоровительного комплекса «Городской теннисный центр») составил 42 млн. 500 тыс. руб. Кроме того, генеральный директор ООО «ТД Лига» указал, что ООО «ТД Лига» не было осведомлено о том, что при совершении установленной процедуры предоставления земельного участка для строительства Администрацией города Омска были нарушены требования ЗК РФ. Также, просил учесть Комиссию Омского УФАС России, что до настоящего времени третьи лица с заявлениями о нарушении их прав и законных интересов в результате заключения договора аренды земельного участка ни в антимонопольный орган, ни в суд не обращались. 2.4. Определением об отложении дела № 05/10-14 от 24.04.2015 г. в качестве лиц, располагающих сведениями об обстоятельствах дела № 05/10-14 привлечено ООО «КД-Стройсервис», ООО «КД-Компани». Также департаменту архитектуры и градостроительства было предложено представить письменные мотивированные пояснения по вопросу о том, какие были выявлены несоответствия требованиям ст. 31 Земельного Кодекса Российской Федерации при оценке заявлений (в частности <...>., ООО «КД-Компани», <...> <....> ., ООО «КД-Стройсервис», ООО «Феникс», <....> и др. Во исполнение требования Омского УФАС России департаментом архитектуры и градостроительства были представлены письменные пояснения (исх. № 02/8650 от 07.05.2015 г.). Вместе с тем полной информации о несоответствии требованиям ст. 31 Земельного кодекса Российской Федерации при оценке заявлений вышеперечисленных лиц представлено не было. На заседании Комиссии 07.05.2015 г. Администрацией города Омска было представлено Заключение межведомственной комиссии по проблемам применения органами местного самоуправления законодательства в сфере предоставления земельных

участков о практике применения органами местного самоуправления города Омска законодательства о предоставлении земельных участков для строительства (приобщено к материалам дела), в котором в частности указано, что позиция контрольных органов, устанавливающая причинно-следственную связь между процедурой предварительного согласования и достижением максимальной экономической эффективности, не соответствует требованию ЗК РФ, а предложенная интерпретация преобразования процедуры предварительного согласования после поступления второй, третьей заявок в процедуру без предварительного согласования противоречит положениям федерального закона. Во исполнение требования Комиссии Омского УФАС России, содержащегося в определении от 07.05.2015 г. департаментом были представлены письменные пояснения (исх. № 02/9314 от 20.05.2015 г.) следующего содержания. Статьей 31 ЗК РФ (в редакции действовавшей до 01.03.2015 г.) предусмотрено, что гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в орган местного самоуправления с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономические обоснования проекта строительства и необходимые расчеты. Заявление ООО «КД-Стройсервис» поступило в департамент архитектуры 15.08.2013, после выпуска еженедельника «Третья столица» от 25.07.2013 г. № 36 (774), в котором сообщалось о возможном предоставлении земельного участка для строительства дневного стационара с диагностическим центром вблизи строения № 27 по ул. Почтовая в ЦАО города Омска. Своим письмом заявитель проинформировал о заинтересованности в использовании данного участка по целевому назначению, а также о предоставлении данного участка в аренду. В случае поступления нескольких заявок предложено организовать аукцион. В данном обращении отсутствовало указание на процедуру выбора земельного участка, не указаны примерные размеры земельного участка, испрашиваемый вид использования. Такое обращение не соответствует требованиям статьи 31 ЗК РФ и является сообщением о некой заинтересованности, в том числе в участии на аукционе. Заявление ООО «Феникс» поступило в департамент архитектуры 26.08.2013 г. после выпуска еженедельника «Третья столица» от 25.07.2013 № 36 (774) о возможном предоставлении земельного участка для строительства дневного стационара с диагностическим центром вблизи строения № 27 по ул. Почтовая в Центральном административном округе города Омска. Своим письмом заявитель проинформировал о заинтересованности в предоставлении вышеуказанного земельного участка. Из содержания заявления не следует, на каком праве заявитель желает приобрести земельный участок. Кроме этого, заявка не содержит примерного размера земельного участка, а также его обоснования, фактически отсутствует предмет заявленных требований. Таким образом, обращение не соответствует требованиям статьи 31 ЗК РФ. Заявление <...> о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения дневного стационара севернее строения № 27 по ул. Почтовая в Центральном административном округе города Омска поступило в департамент архитектуры 04.09.2013. Испрашиваемый объект является отличным по функциональному назначению от заявленного ранее объекта - дневного стационара с диагностическим центром, так как применяются другие нормативы к требованию по размещению объекта и размеру земельного участка, соблюдения пожарных и

санитарных нормативов, организации парковочных мест, а также по размеру необходимой территории. Учитывая изложенное, данное заявление подано на объект другого функционального назначения и не может рассматриваться как вторая заявка по выбору земельного участка для строительства дневного стационара с диагностическим центром вблизи строения № 27 по ул. Почтовая в Центральном административном округе города Омска. Заявления <....> было рассмотрено. В связи с тем, что заявленный <....> объект мог реализовываться только с аукциона в соответствии с Решением Омского городского Совета от 19.06.2013 № 131, выбор земельного участка для строительства дневного стационара не обеспечивался. Заявление ООО «КД-Компани» поступило в департамент архитектуры 10.04.2013 г. после выпуска еженедельника «Третья столица» от 04.04.2013 № 14 (752) о возможном предоставлении земельного участка для строительства объекта капитального строительства - физкультурно-оздоровительного сооружения (спортивно-оздоровительного комплекса «Городской теннисный центр») по улице Челюскинцев, 98/1 в Центральном административном округе города Омска. Своим письмом заявитель проинформировал о заинтересованности в использовании данного участка по целевому назначению, а также о предоставлении данного участка в аренду. В случае поступления нескольких заявок предложено организовать аукцион. В данном обращении отсутствовало указание на процедуру выбора земельного участка, не указаны примерные размеры земельного участка. Обращение не соответствует требованиям статьи 31 ЗК РФ. Заявление <.....> поступило в департамент архитектуры 14.08.2013 г. после выпуска еженедельника «Третья столица» от 18.07.2013 № 34(772) о возможном предоставлении земельного участка для строительства административного здания и офисов иных организаций непосредственного обслуживания населения, деятельность которых не оказывает негативного воздействия на окружающую среду и не требует установления санитарно-защитных зон вблизи строения № 2 по улице С.Сейфуллина в Кировском административном округе города Омска. Своим письмом заявитель проинформировал о заинтересованности в предоставлении вышеуказанного земельного участка. При поступлении второго заявления иного заинтересованного лица на уже испрашиваемый земельный участок, такое заявление должно соответствовать требованиям статьи 31 ЗК РФ, то есть должно содержать назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок, к заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты. Заявление <....> не содержит просьбу о предоставлении земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта. Из содержания заявления не следует, на каком праве заявитель желает приобрести земельный участок. Кроме этого, заявка не содержит примерного размера земельного участка, а также его обоснования, фактически отсутствует предмет заявленных требований. Таким образом, данное обращение является сообщением о некоей заинтересованности, в том числе в участии на аукционе, и не соответствует требованиям ст. 31 ЗК РФ. Заявление <.....> поступило в департамент архитектуры 21.07.2013 г. после выпуска еженедельника «Третья столица» от 18.07.2013 № 34(772) о планируемом предоставлении земельного участка для строительства административного здания и офисов иных организаций непосредственного обслуживания населения, деятельность которых не оказывает негативного воздействия на окружающую среду и не требует установления санитарно-защитных зон вблизи строения № 2 по улице С.Сейфуллина в Кировском административном округе города Омска. Своим

письмом заявитель выражал заинтересованность в предоставлении данного земельного участка в собственность для строительства вышеуказанного объекта и просил осуществить предоставление посредством проведения аукциона. Департаментом также отмечено, что при информировании населения о предстоящем предоставлении земельного участка в еженедельнике «Третья столица» от 18.07.2013 г. № 34 (772) отсутствуют сведения о предоставлении земельного участка в собственность. Заявление <....> также не содержит просьбу о предоставлении земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта и не является аналогичным заявлению первоначального заявителя - Бережной Ф.Ш. Заявка Карева С.В. не содержит примерного размера земельного участка, а также его обоснования, фактически отсутствует предмет заявленных требований. Учитывая изложенное, заявления <....> и <.....> не соответствовали требованиям статьи 31 ЗК РФ. Заявление <....> поступило в департамент 02.07.2013 о выборе земельного участка по улице 2-я Солнечная 49/1 в Кировском административном округе города Омска для строительства производственного здания (машиностроительное производство). Обращение <....>. о выборе земельного участка по улице 2-я Солнечная 49/1 в Кировском административном округе города Омска рассмотрено с учетом положений статьи 31 ЗК РФ. Департаментом архитектуры, принимая во внимание градостроительное заключение от 26.12.2014, принято распоряжение от 29.12.2014 № 3500-р «Об отказе <....> в размещении производственного здания (производство пластиковых профилей) по улице 2-я Солнечная в Кировском административном округе города Омска». Основанием для отказа послужило Решение Омского городского Совета №131 «Об установлении перечня случаев предоставления земельных участков исключительно на торгах» и несоответствие размещения объекта пункту 3.4.10.17, таблицы 59 региональных нормативов градостроительного проектирования по Омской области, в части невозможности обеспечения нормативной охранной зоны (10 м) от газопровода. На заседании Комиссии 20.05.2015 г. представитель ООО «КД-Стройсервис», ООО «КД-Компани» <.....> (доверенность от 13.05.2015 г, личность удостоверена паспортом) пояснила, что заявления о предоставлении земельных участков в аренду для целей строительства были написаны только в соответствии с публикациями, кроме того, ООО «КД-Стройсервис» обращалось в департамент архитектуры и градостроительства Администрации города Омска с заявлениями о предоставлении земельного участка в аренду после опубликования информации о возможном предоставлении участка для целей строительства. По смыслу положений пункта 3 статьи 31 ЗК РФ, предусматривающего обязательное публичное информирование населения о возможном предоставлении конкретного земельного участка под строительство объекта нежилого назначения с предварительным согласованием места его размещения, заинтересованные лица не лишены возможности подать заявления о предоставлении им того же земельного участка, даже зная о наличии иных претендентов. К тому же, вне зависимости от процедуры предоставления земельного участка (с предварительным согласованием мест размещения объектов либо без предварительного согласования мест размещения объектов) при наличии нескольких заявок предоставление в аренду возможно только посредством проведения торгов. Также представитель ООО «КД-Стройсервис», ООО «КД-Компани» представила письменные пояснения, относительно обстоятельств рассматриваемого дела № 05/10-14 ( вх. Омского УФАС России от 19.05.2015 г. № № 4737, № 4736). 03.06.2015 г. представитель ООО «КД-Компани» <.....> (доверенность от 31.05.2015 г., личность удостоверена паспортом) ознакомилась с материалами дела № 05/10-14. В последующем, представителем ООО «КД-Компани» <....> были

предоставлены дополнительные пояснения по делу № 05/10-14 (приобщены к материалам дела), в которых представитель просила Комиссию обратить внимание на то обстоятельство, что департамент архитектуры и градостроительства ссылаясь на несоответствие заявлений <....>., ООО «КД-Компани», <....> <.....>, ООО «КД-Стройсервис», ООО «Феникс», <....> требованиям ст. 31 ЗК РФ, тем не менее осуществлял процедуру выбора земельных участков, с последующим их представлением Администрацией в отношении иных заявителей, заявления которых также не отвечают требованиям ст. 31 ЗК РФ. По мнению представителя «КД-Стройсервис», ООО «КД-Компани» создавая незаконные преференции заявителям, в отношении которых осуществлена процедура выбора земельных участков, департамент архитектуры и градостроительства нарушил права и законные интересы ООО «КД-Компани» и ООО «КД-Стройсервис» в предпринимательской деятельности, в связи с чем, представитель считает, в действиях (бездействии) департамента усматриваются признаки нарушения антимонопольного законодательства.

2.5. Во исполнение требования, содержащегося в определении от 20.05.2015 г. об отложении рассмотрения дела № 05/10-14, относительно предоставления Администрацией города Омска регламента (порядка) рассмотрения заявлений и принятия решений о предоставлении земельных участков для целей, связанных со строительством, письменных мотивированных пояснений о том: в полномочия какого структурного подразделения Администрации города Омска входит решение вопроса о необходимости проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, а также какое структурное подразделение Администрации города Омска осуществляет мероприятия по подготовке распоряжения Администрации города Омска о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды конкретного земельного участка Администрация города Омска представила письменные пояснения (исх. № Исх-АГ/24-4130 от 01.07.2015 г.), аналогичные пояснения были представлены департаментом архитектуры и градостроительства (исх. № 02/10743 от 15.06.2015 г.). На заседании Комиссии 18.06.2015 г. Представитель Администрации пояснил, что Постановлением Администрации города Омска от 03.02.2011 г. № 76-п ««О городской комиссии по рассмотрению обращений (заявлений, заявок о предоставлении земельных участков или их частей, находящихся в муниципальной собственности города Омска или в государственной собственности на землю, для целей, не связанных со строительством» был утвержден Регламент работы городской комиссии по рассмотрению обращений (заявлений, заявок) о предоставлении земельных участков или их частей, находящихся в муниципальной собственности города Омска или в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю, для целей, не связанных со строительством. В соответствии с Постановлением Администрации города Омска от 22.05.2015 г. № 689-п «О признании утратившими силу отдельных постановлений Администрации города Омска» данный регламент был отменен. Присутствующие на заседании Комиссии 18.06.2015 г. представители департамента начальник отдела по КАО города Омска управления по подготовке исходно-разрешительных документов департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска <....> (доверенность от 29.01.2015 г. № 7, личность удостоверена паспортом), консультант юридического отдела департамента архитектуры и градостроительства <....> (доверенность от 24.09.2014 г. № 50), начальник отдела по ЛАО и ОАО, южной части ЦАО города Омска управления по подготовке исходно-разрешительных документов департамента архитектуры <....>, начальник сектора по САО города Омска,

северной части ЦАО города Омска управления по подготовке исходно-разрешительных документов департамента архитектуры и градостроительства <...> (доверенность от 29.01.2015 г. № 5) пояснили, что согласно вышеуказанному регламенту создавалась городская комиссия, на заседаниях которой рассматривались обращения (заявления, заявки) о предоставлении земельных участков, находящихся в собственности города Омска и принимались решения о соответствии заявки, о предоставлении земельных участков. Вместе с тем, в своих письменных пояснениях Администрация города Омска (исх. № Исх-АГ/24-4130 от 01.07.2015 г.), департамент (исх. № 02/10743 от 15.06.2015 г.) указали, что порядок подготовки материалов при предоставлении земельных участков для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов был утвержден Постановлением Мэра города Омска от 24.06.2004 № 246-п. С 19.08.2013 г. данный нормативный правовой акт утратил силу в связи с изданием Постановления Администрации города Омска от 19.08.2013 г. № 903-п «О признании утратившими силу некоторых муниципальных правовых актов города Омска». С 19.08.2013 г. предоставление земельных участков для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется в порядке пункта 4 статьи 30 Земельного кодекса РФ. Какого-либо регламента или порядка рассмотрения заявлений и принятия решений о предоставлении земельных участков для целей, связанных со строительством с предварительным согласованием места размещения объекта, утверждено не было. Согласно подпункту 2 пункта 19 Решения Омского городского Совета от 11.04.2012 № 3 «О департаменте архитектуры и градостроительства Администрации города Омска» департамент архитектуры и градостроительства разрабатывает и утверждает схемы расположения земельных участков на кадастровых планах (картах) территории в рамках процедуры предоставления земельных участков для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов. В соответствии с подпунктом 3 пункта 18 Решения Омского городского Совета от 26.10.2011 № 452 «О департаменте имущественных отношений Администрации города Омска» организатором торгов по продаже земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования город Омск, и права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования город Омск является департамент имущественных отношений Администрации города Омска. При этом, подпунктом 18 пункта 18 того же нормативного правового акта предусмотрено, что департамент имущественных отношений Администрации города Омска разрабатывает проекты муниципальных правовых актов города Омска по вопросам управления и распоряжения муниципальной собственностью города Омска, организует их реализацию. Однако, решение вопроса о проведении торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка предусмотрено подпунктом 3 пункта 4 статьи 30 Земельного кодекса РФ — исключительно в рамках процедуры предоставления земельных участков без предварительного согласования места размещения объекта. Таким образом, обозначенные функции департамента имущественных отношений Администрации города Омска делегированы данному структурному подразделению органа местного самоуправления в рамках процедуры предоставления земельных участков без предварительного согласования места размещения объекта. Также на заседании Комиссии представитель <...>. заявил ходатайство об истребовании сведений: 1) из Паспортно-Визовой службы по Омской области по регистрации по месту жительства: <...>., <...>. 2) из департамента архитектуры: - сведений по количеству

поданных заявок и заявлений гражданами <...> и <.....>. по вопросу участия в торгах на земельные участки; - информацию по получению указанными гражданами ответа по заявлению <.....>. от 22.07.2013 г., <.....> от 13.08.2013 г. по предоставлению земельного участка с присвоенным кадастровым номером 55:36:130126:6376 по ул. С. Сейфиллина; - сведения по проведению аукциона на указанный земельный участок, с участием <...>., <....>; - информацию по количеству заявок, поданных <...> на земельный участок с присвоенным кадастровым номером 55:36:130126:6376 по ул. С. Сейфиллина (приобщено к материалам дела). Данное ходатайство рассмотрено Комиссией, удовлетворено частично. На заседании Комиссии 09.07.2015 г. департамент архитектуры и градостроительства Администрации города Омска представил письменные пояснения (вх. № 02/12050 от 09.07.2015 г.), в которых просил обратить внимание на следующие обстоятельства. Постановлением Администрации города Омска от 03.02.2011 № 76-п был утвержден Регламент работы городской комиссии по рассмотрению обращений (заявлений, заявок) о предоставлении земельных участков или их частей, находящихся в муниципальной собственности города Омска или в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю для целей, не связанных со строительством. Данный правовой акт регулировал порядок обращений (заявлений, заявок) о предоставлении земельных участков именно не связанных со строительством. Согласно положению о департаменте архитектуры и градостроительства Администрации города Омска, утвержденному Решением Омского городского Совета от 11.04.2012 № 3 функции департамента архитектуры в рамках процедуры предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Омска или в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю для целей, не связанных со строительством отсутствуют. Данные полномочия возложены на департамент имущественных отношений Администрации города Омска (далее - департамент имущественных отношений). Положением о департаменте имущественных отношений Администрации города Омска, утвержденным Решением Омского городского Совета от 26.10.2011 г. № 452. В соответствии со статьей 34 ЗК РФ, действующего до вступления в законную силу Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – 171-ФЗ) также предусмотрен порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством. Однако, по мнению представителей департамента, в рассматриваемом случае, Управлением Федеральной антимонопольной службы по Омской области рассматривается дело № 05/10-14 о нарушении антимонопольного законодательства, выраженного в неосуществлении процедуры торгов на этапе выбора в процедуре с предварительным согласованием мест размещения объектов, при наличии нескольких заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства лиц. При этом, порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности установлен статьей 30 Земельного кодекса РФ, а порядок осуществления выбора земельного участка для строительства определен статьей 31 Земельного кодекса РФ. Постановление Администрации города Омска от 03.02.2011 № 76-п в настоящем случае не применимо. На состоявшемся 18.06.2015 заседании в Управлении Федеральной антимонопольной службы по Омской области, представитель департамента архитектуры сообщил, что какого-либо регламента или порядка рассмотрения



заявлений и принятия решений о предоставлении земельных участков для целей, связанных со строительством с предварительным согласованием места размещения объекта, утверждено не было и предоставление земельных участков для целей, связанных со строительством с предварительным согласованием места размещения объекта осуществлялось Администрацией города Омска в порядке, установленном пунктом 5 статьи 30 Земельного кодекса РФ. (письмо департамента архитектуры № Исх-ДАГ 02/10743,1 от 15.06.2015 г.). Также, по мнению представителя департамента начальника юридического отдела департамента архитектуры и градостроительства города Омска Соколовой Н.В. (доверенность от 01.09.2014 г.) не соответствует действительности утверждение о том, что решение о проведении или непроведении торгов принимает департамент архитектуры. В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» решение, принятое органом местного самоуправления и (или) должностным лицом местного самоуправления по вопросам местного значения, по вопросам осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, а также по иным вопросам, отнесенным уставом муниципального образования в соответствии с федеральными законами к полномочиям органов местного самоуправления и (или) должностных лиц местного самоуправления, документально оформленные, обязательные для исполнения на территории муниципального образования, устанавливающие либо изменяющие общеобязательные правила или имеющие индивидуальный характер представляют собой муниципальный правовой акт. Таким образом, формируя пакет документов для передачи в департамент имущественных отношений для проведения аукциона, закон не возлагает обязанность на департамент архитектуры принимать какой-либо муниципальный правовой акт. При этом, подпунктом 18 пункта 18 положения о департаменте имущественных отношений Администрации города Омска, утвержденного Решением Омского городского Совета от 26.10.2011 № 452 предусмотрено, что департамент имущественных отношений Администрации города Омска разрабатывает проекты муниципальных правовых актов города Омска по вопросам управления и распоряжения муниципальной собственностью города Омска, организует их реализацию. Принятие решения по вопросу о необходимости проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, а также подготовке распоряжения Администрации города Омска о проведении аукциона по продаже права на заключение такого договора аренды, до вступления в законную силу 171-ФЗ, не было предусмотрено ни федеральным законодательством, ни какими-либо иными правовыми актами органов государственной власти и местного самоуправления. Отсутствие правовой нормы, регламентирующей данные действия Администрации города Омска, обусловлено следующим. В силу статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей в момент возникновения рассматриваемых правоотношений) предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществлялось с проведением работ по их формированию: 1. без предварительного согласования мест размещения объектов; 2. с предварительным согласованием мест размещения объектов. Согласно пункту 4 статьи 30 Земельного кодекса РФ предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке: проведение работ по формированию

земельного участка: проведение 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; подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов). В соответствии с пунктом 5 статьи 30 ЗК РФ предусмотрен следующий порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта: 1. выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 настоящего Кодекса, решения о предварительном согласовании места размещения объекта; 2. выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета; 3. принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 настоящего Кодекса. Таким образом, процедура предоставления земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта, не содержит такой стадии как проведение торгов, а напротив, обязывает соответствующий орган осуществить выбор земельного участка. Порядок подготовки материалов при предоставлении земельных участков для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов ранее был утвержден Постановлением Мэра города Омска от 24.06.2004 № 246-п. С 19.08.2013 г. данный нормативный правовой акт утратил силу в связи с изданием Постановления Администрации города Омска от 19.08.2013 № 903-п «О признании утратившими силу некоторых муниципальных правовых актов города Омска». При этом, данный правовой акт также не регламентировал порядок подготовки материалов при предоставлении земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов при осуществлении выбора земельного участка, а был направлен на реализацию совершенно иной процедуры - без предварительного согласования мест размещения объектов, который, в силу приведенных норм, регулирует совершенно иные этапы и действия. Проведение аукциона, до вступления в законную силу 171-ФЗ, было предусмотрено законодателем исключительно в рамках процедуры предоставления земельного участка без предварительного согласования места размещения объекта. Процедура предоставления земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта, не содержит такой стадии как проведение торгов, а напротив, обязывает соответствующий орган осуществить выбор земельного участка. Таким образом, действующее до вступления в законную силу 171-ФЗ законодательство, не обязывало компетентный орган проводить аукцион, даже при наличии заявок иных заинтересованных лиц. Сказанное объясняет отсутствие правовых норм, регулирующих действия компетентного органа при поступлении каких либо обращений и заявлений иных лиц о заинтересованности в предоставлении земельных участков по процедуре с предварительным согласованием места размещения объекта, либо без предварительного согласования такого места. Данное утверждение департамента архитектуры подтверждается выводами, установленными Постановлением Президиума ВАС РФ от № 4224/10 по делу № А76-

4758/2009-63-92: «В силу правила пункта 1 статьи 31 Земельного Кодекса РФ каждый гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства объекта нежилого назначения, имеют право обратиться с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта в соответствующий орган местного самоуправления, который обязан обеспечить такой выбор. По смыслу положений пункта 3 статьи 31 Земельного Кодекса РФ об обязательном публичном информировании населения о возможном предоставлении конкретного земельного участка под строительство объекта нежилого назначения с предварительным согласованием места его размещения заинтересованные лица не лишены возможности подать заявления о предоставлении им того же земельного участка, даже зная о наличии иных претендентов. При этом Земельный Кодекс не ограничивает существование указанного права во времени моментом обращения первого из заинтересованных лиц с заявлением в орган местного самоуправления и не устанавливает каких-либо критериев приоритета или отбора при множественности претендентов. Однако порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта в случае, если на данный земельный участок претендуют нескольких лиц, Кодексом не урегулирован. Поскольку участок можно предоставить только одному из претендентов, это лицо необходимо определить, что невозможно сделать по правилам выбора земельного участка, предусмотренным статьей 31 ЗК РФ, и в рамках процедуры предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта». То же установлено и Постановлением ФАС Уральского округа от 09.08.2010 г. № Ф 09-5798/10-С6 по делу № А34-281/2010 (с учетом изложенного в Определении ВАС РФ от 08.10.2010 № ВАС-13277/10 по делу № А34-281/2010 и решении Арбитражного суда Курганской области от 26.03.2010 г. по делу № А34-281/2010, Постановлении Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.05.2010 № 18АП-4006/2010 по делу № А34-281/2010). Вывод о целесообразности, при отсутствии норм закона, регулирующих порядок действий компетентных органов, осуществлять торги при наличии иных заинтересованных лиц, сделаны исключительно обозначенными выше Постановлением Президиума ВАС РФ от 14.09.2010 № 4224/10 по делу № А76-4758/2009-63-92 и Постановлением ФАС Уральского округа от 09.08.2010 № Ф09-5798/10-С6 по делу № А34-281/2010». Таким образом, в отсутствие правовых норм, регулирующих порядок действий полномочного по осуществлению выбора земельного участка органа, при поступлении обращений физических и юридических лиц, департамент архитектуры, опять-таки, руководствовался выводами установленными постановлением ФАС Уральского округа по делу № А34-281/2010: «...выставление земельного участка на торги в указанном порядке с прекращением ранее начатой процедуры согласования места размещения объекта, возможно только в том случае, когда, действительно, имеются несколько претендентов на предоставление одного и того же земельного участка. При этом такие лица должны реально претендовать на спорный земельный участок, то есть обратиться так же как и первый заявитель в соответствующий орган за предоставлением земельного участка в том же порядке, из чего должно следовать, что земельный участок пользуется повышенным спросом. Юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства, обращается в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 Земельного кодекса Российской Федерации, с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть

указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. Таким образом, из содержания самого заявления должно следовать, что оно является заявлением о предоставлении земельного участка, аналогичным заявлению первоначального заявителя. В противном случае, если в своем заявлении последующий заявитель просит выставить указанный участок на торги или поданное заявление не свидетельствует о том, что заявитель является реальным претендентом на спорный земельный участок, оно не может быть расценено как заявление заинтересованного лица о выборе спорного земельного участка, а следовательно и не является основанием для проведения торгов».

Таким образом, при поступлении в департамент архитектуры почтовой корреспонденции, при ее анализе и исполнении требований, содержащейся в ней, компетентный орган дает оценку содержания таких обращений. Согласно пункту 1 статьи 31 ЗК РФ гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты. Руководствуясь выводами ФАС Уральского округа, который в своем Постановлении от 09.08.2010 № Ф09-5798/10-С6 по делу № А34-281/2010, как уже было отмечено, не является заявлением, поданным в порядке ст. 31 ЗК РФ, заявление из содержания которого усматривается просьба заявителя о необходимости проведения торгов. Это объясняется тем, что просьба обращающихся предоставить земельный участок посредством проведения торгов, автоматически содержит требование осуществить предоставление земельного участка в рамках другой процедуры - без предварительного согласования места размещения объекта. А значит и не является заявлением заинтересованного лица о выборе в рамках процедуры с предварительным согласованием места. Следовательно, поступающие в департамент архитектуры обращения организаций и граждан, содержащие требование о проведении торгов, в силу установленного Высшим Арбитражным Судом РФ (в отсутствие правовых норм) в определении от 8.10.2010 № ВАС-13277/10 об отказе в передаче дела N А34-281/2010 Арбитражного суда Курганской области в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра в порядке надзора решения Арбитражного суда Курганской области от 26.03.2010 г. по делу № А34-281/2010, постановления Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.05.2010 г. и постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 09.08.2010, не являются реальными заявками претендентов на спорные земельные участки и не могут быть расценены как заявления заинтересованных лиц о выборе спорных земельных участков, а следовательно и не являются основаниями для проведения торгов. Такие заявки, скорее отвечают требованиям заявок о предоставлении земельных участков без предварительного согласования места размещения объектов. Таким образом, рассмотрение заявления о предоставлении земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта исключает одновременное рассмотрение заявки на предоставление земельного участка без предварительного согласования места размещения объекта. Земельный участок

может быть предоставлен либо по процедуре с предварительным, либо без предварительного согласования места размещения объекта. Учитывая, что первоначально в департамент архитектуры поступали заявления о предоставлении земельных участков по процедуре с предварительным согласованием, у департамента архитектуры не имелось оснований прерывать процедуру выбора по первоначальным заявлениям и вступать в правоотношения с лицами, заявившимися в рамках другой процедуры в последствии. ЗК РФ также установлено, что поступающие в порядке пункта 1 статьи 31 ЗК РФ заявки должны содержать информацию об истребуемом праве. В соответствии с пунктом 3 статьи 30 Земельного кодекса РФ предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а лицам, указанным в пункте 1 статьи 20 настоящего Кодекса, - в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения - в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений. Пункт 3 статьи 30 ЗК РФ предусматривает осуществление процедуры выбора исключительно в аренду. Предоставление земельных участков по процедуре с предварительным согласованием места размещения объекта, посредством выбора - в собственность не осуществляется. Таким образом, надлежащими заявлениями будут являться заявки, которые будут содержать требования либо о предоставлении земельного участка в аренду, либо об осуществлении выбора. Также безусловным признаком заявок о предоставлении земельных участков по процедуре с предварительным согласованием места размещения объекта является обязательное указание в такой заявке предполагаемого места размещения объекта, обоснование примерного размера земельного участка. Поступающие в департамент архитектуры заявки, в рамках которых была осуществлена процедура выбора, вопреки доводам представителя ООО «КД-Компани», ООО «КД-Стройсервис» о том, что данные заявки также не соответствуют требованиям пункта 1 статьи 31 Земельного кодекса РФ, содержат обязательную и безусловную особенность, которая не присуща ни одной «якобы» заявке о заинтересованности, рассматриваемой по настоящему делу, в том числе заявкам ООО «КД-Компани», ООО «КД-Стройсервис», <....>, <....>, <.....> и иных лиц. Так, заявления о предварительном согласовании места размещения объекта предполагают определение примерного местонахождения данного объекта. Заявки, поступившие в департамент архитектуры, по которым была осуществлена процедура выбора, определяли такое местонахождение либо посредством прилагаемых схем, либо, заявляющиеся лица указывали в заявках, к примеру, формулировку «вблизи строения №... по улице...», что предполагало такое размещение в соответствии с возможными вариантами схем размещения такого объекта, утверждаемых департаментом архитектуры. То же касается и площади истребуемого земельного участка. Обозначая на схеме примерное местоположение земельного участка, заявитель собственноручно устанавливает размеры планируемого к строительству объекта. Утверждение ООО «КД-Компани», ООО «КД-Стройсервис» о том, что в текстовой части некоторых заявок отсутствует площадь истребуемых земельных участков, прямо опровергается, как раз таки размерами планируемых к строительству объектов, обозначенных на схемах. Поскольку размер земельных участков, который должен содержаться в заявлениях является примерным, обозначая на схеме площадь застройки, заявитель одновременно, тем самым, определяет земельный участок планируемый под строительство и обоснование такого размера (необходимая для застройки

площадь). Ни ООО «КД-Компани», ни ООО «КД-Стройсервис», ни иные лица не прилагали схемы и одновременно не указывали в текстовой части обращений те существенные характеристики земельных участков, которые содержались в схемах первоначальных заявок, в том числе ни коим образом не обосновывали их размеры. При этом, по мнению представителей администрации, те лица, которые претендуют в рамках рассматриваемого дела, якобы на статус лиц, обратившихся с заявками на те же самые земельные участки, в своих обращениях, не прилагали схемы, ни каким иным образом не идентифицировали истребуемые земельные участки, а исключительно ссылались на «публикацию» (в действительности, не является публикацией, а представляет собой информирование) в газете «Третья столица». Частью 3 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства. Граждане, общественные организации (объединения), религиозные организации и органы территориального общественного самоуправления имеют право участвовать в решении вопросов, затрагивающих интересы населения, религиозных организаций и связанных с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд и предоставлением этих земельных участков для строительства. Это означает, что закон не устанавливает конкретных требований для информирования населения в рамках части 3 статьи 31 и не обязывает орган местного самоуправления осуществлять данное действие в каком-либо конкретном порядке, указывать какие-либо конкретные характеристики объектов, придерживаться каких-либо стандартов, правил или инструкций, размещать схемы размещения объектов и т.д. Как следует из указанной нормы, граждане, общественные организации (объединения) и органы территориального общественного самоуправления имеют право участвовать в решении вопросов, затрагивающих интересы населения и связанных с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд и предоставлением этих земельных участков для строительства. Однако отсутствие извещения населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства не нарушает права и законные интересы третьих лиц. Таким образом, информирование предполагает доведение до сведения неопределенного круга лиц информации о предстоящем предполагаемом предоставлении земельного участка, а не является, своего рода, призывом лиц о заявлении заинтересованности в предоставлении такого земельного участка. Информирование населения при осуществлении выбора земельного участка, по смыслу пункта 3 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации по процедуре с предварительным согласованием места размещения объекта, необходимо отличать от публикации - сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов), предусмотренной в порядке пункта 4 статьи 30 Земельного кодекса РФ в порядке процедуры без предварительного согласования. (Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 04.12.2008 по делу № А46-13549/2008). При этом, как полагает представитель департамента, департаментом архитектуры процедура информирования в обязательном порядке соблюдается, до граждан, общественных организации (объединения) и органов территориального общественного самоуправления доводится информация о предстоящем планируемом предоставлении земельного участка, третьим лицам предоставляется право участвовать в решении вопросов таких предоставлений.

При этом, по общему правилу, поскольку на момент информирования, департаментом архитектуры не утверждены схемы размещения объектов, информирование содержит предложение любому заинтересованному лицу обратиться за дополнительной информацией в департамент архитектуры за получением более подробной информации. Таким образом, при поступлении обращений с ссылкой на информирование, совершаемое в средствах массовой информации, такие обращения не могут быть расценены как заявки о предоставлении именно того же земельного участка по процедуре с предварительным согласованием, поскольку, изначально, данные лица, не обращаясь за дополнительной информацией в орган местного самоуправления, не имеют возможности идентифицировать ни местонахождение такого объекта, ни его примерную площадь (поскольку заявки, поступающие в департамент архитектуры либо уже содержат такие данные о земельном участке в текстовой части, либо данная информация обозначается на прилагаемой схеме), а значит и не могут претендовать именно на такой же участок. Таким образом, чтобы утверждать о заинтересованности в предоставлении именно тех земельных участков, данные лица должны были обратиться в департамент архитектуры за получением информации о приблизительном местонахождении того или иного земельного участка. В противном случае, размещение объекта, теоретически, возможно по тем же самым параметрам, указанным в информировании, а фактически объект может располагаться в границах той же улицы или того же дома, но являться совершенно самостоятельным и располагаться рядом или вблизи того объекта, на который была подана заявка о выборе. Более того, ссылка заявляемых в последствии лиц на информирование, означает, что данные граждане и юридические лица реализовывают свои права в принятии решений по предоставлению этих земельных участков для строительства, а не заявляют о своей кандидатуре по предоставлению такого участка по процедуре с предварительным согласованием места размещения объекта. Таким образом, по мнению представителей департамента, департамент архитектуры действовал в строгом соответствии с законодательством и осуществлял процедуры выбора, руководствуясь статьей 31 ЗК РФ. Позже, после оглашения резолютивной части (резолютивная часть оглашена 09.07.2015 г.) от Администрации города Омска (вх. Омского УФАС России № 6311 от 13.07.2015 г.) поступили письменные пояснения. В целях полного и всестороннего рассмотрения дела приобщены к материалам дела № 05/10-14. 3. Рассмотрев имеющиеся в деле № 05/10-14 материалы, заслушав представителей заявителя и ответчика, лиц, располагающих сведениями об обстоятельствах дела № 05/10-14, изучив судебную практику по состоянию на 09.07.2015 Комиссия установила следующее. 3.1. По результатам экспертно-аналитических мероприятий по вопросу предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов, проведенных КСП города Омска были установлены факты нарушения процедуры предоставления земельных участков для строительства. Установленные факты были указаны в Заключение, затем переданы в Прокуратуру города Омска. Прокуратурой города Омска проведена проверка соблюдения департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города Омска земельного, антимонопольного законодательства, законодательства о противодействии коррупции, в том числе, по фактам, изложенным в Заключение КСП. По результатам проверки Прокуратурой города Омска вынесено Представление от 25.11.2014 г. № 7-04-2014/19679 об устранении нарушений земельного, антимонопольного законодательства, законодательства о противодействии коррупции. Вышеуказанные Заключение КСП и Представление

прокуратуры города Омска департаментом обжалованы не были. Вместе с тем, материалы были направлены Прокуратурой города Омска в Омское УФАС России. 3.2. Федеральным законом от 27.12.2009 г. № 365-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием деятельности органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления» в статью 30 ЗК РФ внесены изменения, согласно которым, начиная с 01.01.2010 г. органам местного самоуправления предоставлено право установления перечня случаев, когда предоставление находящихся в муниципальной собственности земельных участков, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которыми в соответствии с земельным законодательством они имеют право распоряжаться, осуществляется исключительно на торгах. С учетом вышеуказанных изменений статья 6 Закона Омской области от 08.02.2006 г. № 731-03 «О регулировании земельных отношений в Омской области» была дополнена пунктом 1.1., предусматривающим, что органы местного самоуправления Омской области вправе устанавливать перечень случаев, когда предоставление находящихся в муниципальной собственности земельных участков, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которыми в соответствии с земельным законодательством они имеют право распоряжаться, осуществляется исключительно на торгах. Постановлением Правительства Омской области от 24.08.2011 № 163-п «О внесении изменений в отдельные постановления Правительства Омской области» органам местного самоуправления Омской области рекомендовалось установить перечень случаев, когда предоставление находящихся в муниципальной собственности земельных участков, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которыми в соответствии с земельным законодательством они имеют право распоряжаться, осуществляется исключительно на торгах. Решением № 131 установлены перечни случаев, когда предоставление находящихся в муниципальной собственности города Омска земельных участков и земельных участков, расположенных на территории города Омска, для строительства осуществляется исключительно на торгах. Указанное решение вступило в силу с момента его официального опубликования, т.е. с 29.06.2013 г. Как следует из Заключения КСП в течение 2013 года после вступления в силу Решения № 131 департаментом архитектуры принято 42 распоряжения о предварительном согласовании места размещения объектов, включенных в перечень объектов, предоставление земельных участков для строительства которых осуществляется исключительно на торгах. После вступления в силу изменений в Решение № 131, внесенных Решениями Омского городского Совета от 25.09.2013 № 162 и от 20.11.2013 № 183, дополнивших перечень объектов, предоставление земельных участков для строительства которых осуществляется исключительно на торгах, департаментом архитектуры принято еще 2 распоряжения о предварительном согласовании места размещения объектов, включенных в указанный перечень. Согласно представленной Администрацией города Омска в лице департамента архитектуры информации (вх. Омского УФАС России № 09/2224 от 16.02.2015 г.) после вступления в действие Постановления № 655 выбор земельных участков был прекращен. Руководствуясь данной нормой, департаментом архитектуры были приняты решения о признании утратившими силу 43 распоряжений о предварительном согласовании места размещения объекта. Вместе с тем, на момент издания Приказа Омского УФАС России от 29.12.2014 г. № 358, согласно Приложению № 3 к Заключению КСП следующие распоряжения о



предварительном согласовании места размещения объектов являлись действующими: - распоряжение от 09.10.2013 г. № 2588-р (ООО «Агроинновация»); - распоряжение от 08.10.2013 № 2568-р (ООО «Фармакон»); - распоряжение от 08.10.2013 г. № 2567-р (ООО «Фармакон»); - распоряжение от 08.10.2013 г. № 2566-р (ООО «Фармакон»); - распоряжение от 11.09.2013 г. № 2264-р (<...>) - распоряжение от 04.04.2013 г. № 1383-р (ООО «ТД «Лига»). Пунктом 1.2 статьи 30 ЗК РФ, как указывалось выше, предусмотрено право органов местного самоуправления устанавливать перечень случаев, когда предоставление находящихся в муниципальной собственности земельных участков, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которыми в соответствии с земельным законодательством они имеют право распоряжаться, осуществляется на торгах. Таким образом, Решение № 131 принято в силу прямого указания закона, в соответствии с пунктом 1.2 статьи 30 ЗК РФ и на основании Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». В соответствии со статьей 47 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и частью 9 статьи 7 Устава города Омска муниципальные правовые акты, затрагивающие права, свободы и обязанности человека и гражданина, вступают в силу после их официального опубликования (обнародования). Решение № 131 (в первоначальной редакции) было опубликовано в газете «Третья столица», № 31, 28.06.2013 г., соответственно, согласно действующему законодательству, Решение № 131 вступило в силу 29.06.2013 г. Таким образом, со дня вступления в силу Решения № 131, в случае поступления в уполномоченный орган заявления о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта, а также при наличии на дату вступления в силу Решения № 131 в уполномоченном органе таких заявлений, независимо от стадии выполнения процедуры выбора земельного участка до принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта, уполномоченный орган был не вправе принять решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка, в случае намерения заявителя осуществить строительство объекта, включенного в утвержденный Решением № 131 перечень. Решением Омского городского Совета от 25.09.2013 г. № 162 «О внесении изменений в Решение № 131» были внесены изменения, согласно которым перечень случаев был дополнен еще одной категорией объектов – «промышленные объекты и производства, коммунально-складские объекты I, II, III, IV, V классов опасности и промышленные объекты и производства, не требующие создания санитарно-защитных зон». Решение № 162 было опубликовано в газете «Третья столица», № 49, 03.10.2013 г., соответственно, согласно действующему законодательству, Решение № 162 вступило в силу 04.10.2013 г. Таким образом, с 04.10.2013 г. уполномоченный орган не вправе принять решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка, в случае поступления либо наличия заявления в отношении объектов, которые были дополнены при принятии Решения № 162. Учитывая вышеизложенное, Комиссия Омского УФАС России пришла к вводу о том, что решения о предварительном согласовании места размещения объекта принимались в нарушение положений земельного законодательства и на момент их принятия противоречили нормам решения № 131. 3.3. Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, 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). Гарантией недопущения, ограничения, устранения конкуренции, наличие нескольких заявок предоставление земельного участка является основанием для выставления права на заключение договора аренды либо продажи земельного участка на торгах. Целью проведения торгов является привлечение всех заинтересованных лиц и обеспечение им равных возможностей на приобретение земельного участка, а также получение органом местного самоуправления максимальной цены за объект торгов. Публичная процедура (торги) не позволяет предоставлять кому-либо преимущества либо ущемлять интересы иных лиц. Порядок предоставления земельных участков для строительства объектов из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулирование застройки территории городских и сельских поселений регламентируется ЗК РФ. В соответствии со статьей 29 ЗК РФ предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9, 10 и 11 ЗК РФ. В силу статьи 30 ЗК РФ предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию: 1. без предварительного согласования мест размещения объектов (на торгах); 2. с предварительным согласованием мест размещения объектов (без проведения торгов). Порядок выбора земельных участков для строительства регламентирован положениями статьи 31 ЗК РФ. Согласно пункту 5 статьи 30 ЗК РФ предоставление земельного участка, не находящегося на государственном кадастровом учете, для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке: 1. выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 ЗК РФ, решения о предварительном согласовании места размещения объекта; 2. выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета; 3. принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 ЗК РФ. Согласно пункту 6 статьи 30 ЗК РФ предоставление земельного участка, находящегося на государственном кадастровом учете, для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в соответствии с подпунктами 3 и 4 пункта 4 настоящей статьи, если иной порядок не установлен настоящим Кодексом, т.е. путем: - проведения 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. По смыслу положений пункта 3 статьи 31 ЗК РФ, предусматривающего обязательное публичное информирование населения о возможном предоставлении конкретного земельного участка под строительство объекта нежилого назначения с предварительным согласованием места его

размещения, заинтересованные лица не лишены возможности подать заявления о предоставлении им того же земельного участка, даже зная о наличии иных претендентов. Таким образом, Комиссия Омского УФАС считает, что вне зависимости от процедуры предоставления земельного участка (с предварительным согласованием мест размещения объектов либо без предварительного согласования мест размещения объектов) при наличии нескольких заявок предоставление его в аренду возможно только посредством проведения торгов. Аналогичная правовая позиция изложена в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ № 4224/10 от 14.09.2010 г., согласно которой ЗК РФ не ограничивает существование права на обращение с заявлением о выборе земельного участка во времени моментом обращения первого из заинтересованных лиц с заявлением в орган местного самоуправления и не устанавливает каких-либо критериев приоритета или отбора при множественности претендентов. В ситуации, когда на предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта претендуют нескольких лиц, право на заключение договора аренды земельного участка подлежит выставлению на торги по правилам пункта 4 статьи 30 ЗК РФ. Как следует из материалов дела № 05/10-14, о факте нарушения земельного законодательства, Администрация города Омска в лице департамента имущественных отношений прямо указывает в своем исковом заявлении в отношении Бережной Ф.Ш. (Кировский районный суд дело № М-2137/2015). В целях полного и всестороннего анализа представленных доказательств Омским УФАС на заседания Комиссии неоднократно приглашались заявители, желающие заключить договора на аренду земельных участков, в том числе Карев Сергей Владимирович. Однако, Карев С.В. не являлся на заседания Комиссии, письменных пояснений либо возражений не подавал. Также Омское УФАС России не располагает информацией о возможном обжаловании отказов департамента архитектуры и градостроительства в предоставлении земельных участков. Учитывая вышеизложенное, Комиссия пришла к выводу о том, что в действиях департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска при заключении договора аренды с Бережной Ф.Ш. не усматриваются признаки антимонопольного законодательства. Вместе с тем, Комиссия Омского УФАС России считает необходимым отметить следующее. Проанализировав все заявления лиц, поступивших после публикаций департамента в СМИ о предоставлении им земельных участков, а также заявления лиц, по которым была осуществлена процедура выбора земельных, Комиссия пришла к выводу, что заявления не соответствовали требованиям, установленным статьей 31 ЗК РФ. Доказательств соответствия требованиям статьи 31 ЗК РФ подавляющего большинства заявлений иных заявителей, по которым департаментом архитектуры и градостроительства осуществлялась процедура выбора земельных участков, в материалы дела не представлено. Следовательно, процедура оценки соответствия/несоответствия обращений заявителей о предоставлении прав на земельные участки с целью осуществления их застройки требованиям статьи 31 ЗК РФ избирательна и не основана на законе. Указывая на несоответствие заявлений, что, по мнению департамента архитектуры и градостроительства влечет невозможность квалификации их в качестве приемлемых для рассмотрения, в том числе заявлений ООО «КД-Компани», ООО «КД-Стройсервис», а также других лиц, обратившихся за предоставлением прав на земельные участки, требованиям статьи 31 ЗК РФ, департамент архитектуры осуществлял процедуры выбора земельных участков под строительство в отношении иных заявителей, обращения которых также не

соответствовали требованиям статьи 31 ЗК РФ. К тому же, согласно Закл<sup>ю</sup>чению межведомственной комиссии по проблемам применения органами местного самоуправления законодательства в сфере предоставления земельных участков было рекомендовано органу местного самоуправления сформировать новую конструкцию реализации полномочий по предоставлению земельных участков в соответствии с требованиями статьи 29 ЗК РФ, сделав эту процедуру максимально прозрачной, определенной, минимальной по срокам и тем самым значительно улучшив качество данной муниципальной услуги. Тем самым, межведомственная комиссия косвенно подтверждает неопределенность, неясность, «завуалированность» действий департамента архитектуры и градостроительства. Ссылки департамента на те обстоятельства, что в заявлениях лиц, обратившихся после публикации не всегда можно было идентифицировать объект, необоснован размер земельного участка, отсутствовала площадь испрашиваемого участка и т.д. являются несостоятельными. Более того, согласно пояснениям представителя ООО «КД-Компани», ООО «КД-Стройсервис» обращения посылались со ссылкой на конкретные публикации, в силу чего департамент имел возможность идентификации того объекта, в отношении которого подавалось обращение. После получения от обществ заявлений о предоставлении земельных участков в аренду для целей строительства департаментом архитектуры в адрес обществ никаких ответов не направлялось. Также, на многие обращения, в том числе ООО «КД-Компани», ООО «КД-Стройсервис» департаментом направлялись ответы, содержащие информацию о месте размещения информации о проведении аукционов на предоставление прав на конкретные земельные участки, о выборе которых просили общества, что расценивалось обществами как указание на возможность предоставления того или иного участка исключительно с торгов. При таких обстоятельствах Комиссия пришла к выводу о нарушении департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города Омска порядка предоставления земельных участков в аренду для строительства. Согласно части 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 или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, 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), в том числе создание дискриминационных условий. Создавая дискриминационные условия для одних хозяйствующих субъектов, и создавая незаконные преимущества для других, департаментом совершены действия (бездействие), которые привели к недопущению, ограничению и устранению конкуренции. Таким образом, учитывая изложенное Комиссия Омского УФАС России пришла к выводу о том, что бездействие Департамента архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска, выражающееся в несовершении действий, направленных на организацию и проведение торгов по продаже права заключения договора аренды земельных участков для строительства при наличии нескольких обращений, поступивших после публикации о возможном предоставлении земельного участка для строительства не соответствуют положениям статьи 30 ЗК РФ и нарушают права других хозяйствующих субъектов в сфере предпринимательской деятельности. Принимая во внимание, что распоряжения о предварительном согласовании места размещения объектов: - от 09.10.2013 г. № 2588-р (заявитель ООО

«Агроинновация»); - от 11.09.2013 г. № 2264-р (заявитель <....> - от 04.07.2013 г. № 1383-р (заявитель ООО «Торговый дом «Лига») отменены постановлениями Администрации города Омска, - от 08.10.2013 г. № 2566-р, от 08.10.2013 г. № 2567-р, от 08.10.2013 г. № 2568-р (заявитель ООО «Фармакон») решением Арбитражного суда Омской области по делу № А46-5203/2014 признаны недействительными. Постановлением апелляционной инстанции решение оставлено без изменения, у Омского УФАС России отсутствуют основания для выдачи предписания об устранении антимонопольного законодательства. Таким образом, с учетом изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 1, 2, 3, 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

**Р Е Ш И Л А:** 1. Признать действия Администрации города Омска в лице Департамента архитектуры и градостроительства города Омска, выразившееся в предоставлении земельных участков без организации и проведения торгов по продаже права заключения договоров аренды земельных участков для строительства ограничивающими конкуренцию и нарушающими статьи 15 Закона о защите конкуренции. 2. Предписание не выдавать в связи с отсутствием оснований. 3. Материалы дела № 05/10-14 передать уполномоченному должностному лицу Омского УФАС России для решения вопроса о возбуждении а об административном правонарушении по статье 14.9 КоАП РФ. Председатель Комиссии В.А. Кабаненко Члены Комиссии Г.В. Лаптева А.В. Ланбина Т.О. Рудюк В соответствии со статьей 52 Закона о защите конкуренции решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.