

РЕШЕНИЕ

19 декабря 2008

г. Новосибирск

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

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

Камнева Н.П. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Кучук Е.П. – главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, член Комиссии,

в отсутствие представителей лиц, участвующих в деле:

ответчик – администрация муниципального образования г. Бердска на заседание Комиссии не явился, извещен надлежащим образом (почтовое уведомление вручено 08.12.2008 г.); заявитель – ООО «РосИнвестГрупп-Сибирь» на заседание Комиссии не явился, ходатайствовал о рассмотрении дела в отсутствие его представителя в связи с поздним получением сообщения о дате и времени рассмотрения дела; в связи с изложенным, на основании части 2 статьи 45 ФЗ «О защите конкуренции», дело рассмотрено в отсутствие представителей лиц, участвующих в деле,

рассмотрев дело № 7 от 05.03.2008 г. года по признакам нарушения администрацией муниципального образования г. Бердска (633010, НСО, г. Бердск, ул. М. Горького, 9) пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА

В Новосибирское УФАС России поступило заявление ООО «РосИнвестГрупп-Сибирь» на действия администрации муниципального образования г. Бердска Новосибирской области (далее – администрация г. Бердска). Суть заявления сводится к следующему.

23.08.2007 г. между ООО «Сибирская дорожная строительно-ремонтная компания» (ООО «СДСРК») и ООО «РосИнвестГрупп-Сибирь» (ООО «РИГС») совершена сделка путем заключения двух договоров уступки прав аренды земельного участка по:

- договору № 1103-д от 30.09.2005 г. аренды земельного участка на территории г. Бердска, ул. Красная Сибирь 31;

- договору № 1106-д от 30.09.2005 г. аренды земельного участка на территории г. Бердска в районе ГСК «Автолюбитель-3».

В соответствии со статьями 389 и 609 ГК РФ данные соглашения об уступке прав аренды были зарегистрированы в Управлении Федеральной регистрационной службы по Новосибирской области (УФРС по НСО).

С момента заключения указанных выше соглашений и сдачи их на регистрацию в УФРС по НСО, ООО «РИГС» приступило к поэтапному освоению земельных участков по их назначению: проектирование и строительство многоэтажных жилых домов. Для реализации обязанности по договору аренды № 1103-д по освоению земельного участка (проектирования и строительства многоэтажного жилого дома строительный № 31), ООО «РИГС» в соответствии с действующим законодательством РФ заключило договор возмездного оказания услуг с проектной организацией – ООО «КонсультантСтрой-Сервис» (далее – ООО «КСС»). По результатам проделанной работы, ООО «КСС» осуществило посадку дома на земельный участок в соответствии с отчетом по геолого-изыскательским работам, разработало эскизный проект, проект производства работ, чертежи котлована, расчеты электрических и тепловых нагрузок. После получения перечисленных документов ООО «КСС» во исполнение обязательств по договору с ООО «РИГС» и в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и иными правовыми актами обратилось в администрацию г. Бердска за согласованием посадки жилого дома на земельном участке, согласованием эскизного проекта жилого дома (письмо исх. № 33 от 17.10.2007 г.) и выдачей архитектурно-планировочного задания (АПЗ) на проектирование д. 31 в микрорайоне «Б» по ул. Красная Сибирь г. Бердска (письмо № 34 от 17.10.2007 г.). 16.01.2008 ООО «РИГС» самостоятельно обращалось в администрацию г. Бердска с заявлением о выдаче АПЗ.

На обращения о выдаче АПЗ ООО «КСС» получило отказ (письмо администрации № 12-09/626 от 19.10.2007 г.). Причиной отказа в выдаче АПЗ на проектирование жилого дома № 31 послужило то, что в Арбитражном суде НСО рассматривается дело по иску администрации г. Бердска к ООО «СДСРК» о расторжении договоров аренды с ответчиком.

При этом основанием для расторжения договоров с прежним арендатором ООО «СДСРК» является неосвоение земельного участка.

31.01.2008 г. администрация г. Бердска письмом № 12-09/046 в адрес ООО «РИГС» сообщила, что Управление строительства и архитектуры администрации г. Бердска не может в настоящее время подготовить АПЗ для разработки проектов жилого дома № 31 в микрорайоне «Б», г. Бердск по ул. Красная Сибирь и жилого дома № 18, г. Бердск, в районе ГСК «Автолюбитель-3», так как данные земельные участки были предоставлены фирме ООО «СДСРК», которая в настоящее время объявлена банкротом. В связи с этим администрацией города временно остановлены все действия по отведенным земельным участкам до выяснения всех вопросов по окончании незавершенных строительных объектов и отведенных земельных участков.

ООО «РИГС» полученный отказ считает необоснованным по следующим основаниям.

Ссылки на наличие каких-либо разбирательств между ООО «СДСРК» и администрацией МО г. Бердска не имеют отношения к ООО «РИГС», которое является самостоятельным хозяйствующим субъектом, приобретшим в установленном законом порядке права аренды по договорам аренды, ранее

заключенным между администрацией г. Бердска и ООО «СДСРК». Кроме того, в исках администрации к ООО «СДСРК» о расторжении договоров аренды не упоминается о том, что на момент подачи исковых заявлений права аренды на земельные участки по договорам аренды № 1103-д от 30.09.2005, № 1106-д от 30.09.2005 переданы ООО «РосИнвестГрупп-Сибирь». Причина отказа, указанная в письме администрации г. Бердска от 19.10.2007, не предусмотрена действующим законодательством РФ.

ООО «РИГС» на свое обращение исх. № 10 от 06.12.2007 г. в администрацию г. Бердска о согласовании эскизного проекта для дальнейшего рабочего проектирования и получения разрешения на строительство получило ответ администрации 28.12.2007 г. № 12-09/961, в котором сообщено о невозможности согласовать представленную документацию, так как в соответствии с генпланом микрорайона «Б» не предусмотрено размещение 3-х секционного здания.

По заявлению ООО «РИГС» действия администрации г. Бердска значительно нарушают его права, так как необоснованно препятствуют осуществлению деятельности добросовестному хозяйствующему субъекту, устанавливают запреты и приводят к ограничению в отношении осуществления строительства жилых домов, что также повлечет за собой огромный прямой финансовый ущерб ООО «РИГС». На основании изложенного, ООО «РИГС» просит, провести проверку соблюдения администрацией МО г. Бердска статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

По существу дела администрация МО г. Бердска сообщила следующее.

По имеющейся у администрации г. Бердска информации конкурсный управляющий ООО «СДСРК» .. обратился в суд с просьбой отменить государственную регистрацию прав ООО «РИГС» на земельные участки, ранее переданные в аренду ООО «СДСРК» и свободные от застройки.

До окончания судебных разбирательств управление строительства и архитектуры считает нецелесообразным рассматривать обращения о начале проектирования и строительства объектов на данных земельных участках.

Решение арбитражного суда Новосибирской области от 28.12.2007 г. по делу № А45-12743/2007 34/358 не обжаловалось.

Судебные разбирательства по правам на два земельных участка, ранее переданных в аренду ООО «СДСРК» и свободных от застройки, до настоящего времени не закончены.

В этих условиях администрация г. Бердска вынуждена воздерживаться от принятия решений, влекущих правовые последствия по предмету судебных разбирательств, и просит Комиссию Новосибирского УФАС России прекратить дело о нарушении антимонопольного законодательства.

На заседании Комиссии 10.04.2008 стороны поддержали доводы, приведенные в объяснении по существу дела.

При рассмотрении дела 10.04.2008 г. лица, участвующие в деле, сообщили Комиссии о том, что на момент рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства, в арбитражном суде НСО рассматриваются иски ООО «Траст-

Пром» к ООО «СДСРК» и ООО «РИГС» о признании недействительными: договора уступки прав по договору от 30.09.2005 № 1106-д аренды земельного участка на территории г. Бердска в районе ГСК «Автолюбитель-3», заключенного между ответчиками 23.08.2007 и договора уступки прав по договору № 1103-д от 30.09.2005 г. аренды земельного участка на территории г. Бердска, ул. Красная Сибирь, 31, также заключенного между ответчиками 23.08.2007. Комиссия Новосибирского УФАС России пришла к выводу о том, что рассмотрение судом указанных дел имеет значение для рассмотрения дела № 7 от 05.03.2008 о нарушении антимонопольного законодательства.

В связи с этим, Комиссия приостановила рассмотрение дела № 7 от 05.03.2008 до вынесения арбитражным судом решений (постановлений) по указанным искам.

Рассмотрение дела № 7 от 05.03.2008 возобновлено и назначено на 19.12.2008 определением Комиссии по рассмотрению дела № 7 от 04.12.2008. Дело возобновлено в связи со следующим.

Арбитражным судом Новосибирской области рассмотрены иски ООО «Траст-Пром» о признании недействительными ничтожных сделок, а именно договора уступки прав по договору № 1103-д от 30.09.2005 г. аренды земельного участка на территории г. Бердска, ул. Красная Сибирь, 31 и договору уступки прав по договору № 1106-д от 30.09.2005 аренды земельного участка на территории г. Бердска в районе ГСК «Автолюбитель-3», заключенных между ООО «Сибирская дорожная строительно-ремонтная компания» и ООО «РосИнвестГрупп-Сибирь» 23.08.2007 г. Судом первой инстанции данные договоры признаны недействительными по признаку ничтожности (соответственно по договору уступки прав по договору аренды № 1103-д решение суда вынесено 30.04.2008 г., а по договору уступки прав по договору аренды № 1106-д решение вынесено 15.08.2008).

Постановлениями седьмого арбитражного апелляционного суда от 18.08.2008 г. и от 19.11.2008 г. соответственно указанные решения суда первой инстанции отменены, производства по искам ООО «Траст-Пром» к ООО «Сибирская дорожная строительно-ремонтная компания» и ООО «РосИнвестГрупп-Сибирь» о признании сделки недействительной прекращены в связи с отказом истца от иска и отзывом апелляционной жалобы ООО «РосИнвестГрупп-Сибирь».

На основании изложенного, договоры уступки прав по договору № 1103-д от 30.09.2005 и договору № 1106-д от 30.09.2005, заключенные 23.08.2007 г. имеют юридическую силу.

В дополнение к уже представленным пояснениям по существу дела, по запросу Комиссии Новосибирского УФАС России администрация МО г. Бердска сообщила следующее.

Согласно части 1 статьи 4 ФЗ № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» до установления Правительством РФ формы градостроительного плана земельного участка для получения разрешения на строительство правообладатель земельного участка направляет в уполномоченный на выдачу разрешений орган кадастровый план земельного участка. При этом подготовка проектной документации осуществляется на основании АПЗ, выдаваемого согласно ФЗ № 169-ФЗ от 17.11.1995 «Об

архитектурной деятельности в РФ» (в ред. ФЗ от 30.12.2001 № 196-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 18.12.2006 № 232-ФЗ, с изм., внесенными ФЗ от 18.12.2006 № 231-ФЗ) (далее – ФЗ № 169-ФЗ).

Согласно ФЗ № 169-ФЗ архитектурно-планировочное задание – комплекс требований к назначению, основным параметрам и размещению архитектурного объекта на конкретном земельном участке, а также обязательные экологические, технические, организационные и иные условия его проектирования и строительства, предусмотренные законодательством РФ и законодательством субъектов РФ.

Согласно статьи 3 ФЗ № 169-ФЗ АПЗ выдается по заявке заказчика (застройщика) органом, ведающим вопросами архитектуры и градостроительства в соответствии с законодательством РФ.

Основанием для выдачи АПЗ являются заявка заказчика (застройщика) и документы, удостоверяющие его право собственности (право распоряжения) на земельный участок, либо разрешение собственника земельного участка на проектирование на этом участке.

Дополнительно администрация МО г. Бердска сообщила о том, что ООО «РосИнвестГрупп-Сибирь» 22.01.2008 г. обратилось с заявлением о выдаче АПЗ на проектирование многоквартирного жилого дома. К заявлению были представлены: копия договора аренды земельного участка № 1106 от 30.09.2005, распоряжение главы администрации от 30.09.2005 № 3158-р и договор уступки прав по договору № 1106-д от 30.09.2005 аренды земельного участка на территории г. Бердска в районе ГСК «Автолюбитель-3» от 23.08.2007. Обращение было передано для исполнения в Управление строительства и архитектуры, к компетенции которого отнесена подготовка документов для выдачи разрешения на строительство. В рассмотрении данного заявления было временно отказано, учитывая, что вопрос правомочности переуступки договора аренды земельного участка № 1106 от 30.09.2005 являлся оспариваемым, а фирма ООО «СДСРК» - недобросовестным застройщиком.

ООО «РИГС» дополнительно по запросу Комиссии Новосибирского УФАС России пояснило следующее. ООО «РИГС» 04.12.2007 г. обратилось с заявлением в Новосибирское УФАС России с просьбой провести проверку соблюдения антимонопольного законодательства администрацией МО г. Бердска по той причине, что ООО «РИГС» получило отказ от администрации в согласовании посадки и эскизного проекта жилого дома.

ООО «РИГС» обратилось в администрацию МО г. Бердска с заявлением о выдаче АПЗ на основании пункта 3 статьи 3 ФЗ № 169-ФЗ, статьи 5 Временных правил застройки г. Бердска НСО, утв. Решением Совета депутатов МО г. Бердска, статьи 11 Земельного кодекса РФ.

В период с января по ноябрь 2008 г. на рассмотрении арбитражного суда НСО находились дела по признанию недействительными ничтожных сделок, а именно договора уступки прав по договору № 1106-д от 30.09.2005 аренды земельного участка на территории г. Бердска в районе ГСК «Автолюбитель-3» и договору уступки прав по договору № 1103-д от 30.09.2005, заключенным между ООО «РИГС» и ООО «СДСРК».

Согласно постановлению арбитражного суда кассационной инстанции решение суда первой инстанции отменено, следовательно, сделка не утратила юридической силы.

В настоящее время ООО «РИГС» не имеет каких-либо претензий к администрации МО г. Бердска по вопросам согласования документов по застройке участков.

Изучив представленные материалы и заслушав доводы лиц, участвующих в деле, Комиссия Новосибирского УФАС России установила следующее.

В соответствии с частью 2 статьи 615 ГК РФ арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор (т.е. в случае перенайма – уступки права аренды, ответственным перед арендодателем становится новый арендатор).

В соответствии с частью 2 статьи 607 ГК РФ (Объекты аренды) законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов. Так частью 9 статьи 22 Земельного кодекса РФ установлено, что при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет (в данном случае право аренды передано первому арендатору на 7 лет) арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

На основании изложенного следует, что ООО «СДСРК» - арендатор земельных участков, расположенных в г. Бердске по ул. Красная Сибирь, 31 площадью 3319,0 кв.м и в г. Бердске в районе ГСК «Автолюбитель-3» площадью 3740 кв.м, 23 августа 2007 г. передал свои права аренды по договорам № 1103-д и № 1106-д от 30.09.2005 г. аренды земельного участка, заключенному с администрацией г. Бердска, третьему лицу – ООО «РИГС». В соответствии с требованиями части 2 статьи 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. В полном соответствии с данным требованием закона 01.10.2007 г. Управлением Федеральной регистрационной службы по Новосибирской области произведена государственная регистрация заключенных ООО «РИГС» договоров уступки прав аренды.

В октябре 2007 г. ООО «СДСРК» уведомило администрацию г. Бердска об уступке

прав аренды по договорам № 1103-д и № 1106-д от 30.09.2007 г. Таким образом, с момента государственной регистрации договоров уступки прав аренды (с 01.10.2007 г.) ответственным перед администрацией г. Бердска за выполнение обязательств по договорам аренды № 1103-д и № 1106-д от 30.09.2005 г. стало ООО «РИГС», а не ООО «СДСРК». В связи с этим, представляются необоснованными ссылки администрации г. Бердска в письмах от 19.10.2007 г. и 31.01.2008 г. на наличие спорных правоотношений с ООО «СДСРК» при рассмотрении обращений ООО «РИГС» о выдаче АПЗ и согласовании эскизного проекта.

В соответствии с требованиями пункта 3 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса РФ к полномочиям органов местного самоуправления поселений в области градостроительной деятельности относится утверждение правил землепользования и застройки поселений. На момент подачи ООО «КСС» и ООО «РИГС» заявления о выдаче АПЗ, Главой г. Бердска А.Г. Терепой были утверждены «Временные правила застройки г. Бердска Новосибирской области» № 144 от 23.12.2003 г. (далее – Правила застройки). Разделом 5 Правил застройки закреплен порядок выдачи АПЗ. В соответствии с пунктом 5.3. Правил застройки основанием для выдачи АПЗ на территории г. Бердска служат:

- распоряжения главы администрации города, в т.ч. «О предоставлении земельного участка...»,
- заявление заказчика с правоустанавливающим документом на недвижимость;
- заявление заказчика с правоустанавливающими документами на землю при условии сохранения целевого назначения.

Таким образом, ООО «РосИнвестГрупп-Сибирь» владеет земельными участками на правах аренды по договору уступки прав по договорам № 1103-д и № 1106-д от 30.09.2005 г. аренды земельного участка на территории г. Бердска (ул. Красная Сибирь 31, район ГСК «Автолюбитель-3»). Указанные земельные участки переданы первому арендатору (ООО «СДСРК») на основании Распоряжения главы администрации МО г. Бердска № 3158-р от 30.09.2005 г. «О предоставлении ООО «СДСРК» земельных участков в аренду по адресу: г. Бердск, ул. Красная Сибирь 31,32; ул. Гагарина 9 (по генеральному плану застройки квартала), в районе ГСК «Автолюбитель-3» и в районе ул. Заводская 8».

ООО «РИГС» привлекло проектную организацию ООО «КСС» по договору возмездного оказания услуг для выполнения инженерно-геологических изысканий на площадке для строительства 9-5-ти этажного жилого дома на 4 подъезда по ул. Красная Сибирь 31 и для выполнения рабочего проекта строительства данного дома. Следовательно, для начала строительства жилого дома на арендуемом земельном участке ООО «РИГС» совместно с проектной организацией - ООО «КСС» обратилось в администрацию МО г. Бердска за согласованием эскиза проектной документации и выдачей АПЗ на строительство в соответствии с названными выше Правилами застройки, однако получило отказ на свои обращения.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу о том, что отказ администрации МО г. Бердска в выдаче АПЗ, по причине оспаривания в арбитражном суде правомочности переуступки прав аренды по договорам аренды земельного участка № 1103-д и № 1106-д от 30.09.2005 г., является необоснованным, так как такое основание отказа в выдаче АПЗ действующим

законодательством РФ не предусмотрено.

На основании изложенного выше, в действиях администрации МО г. Бердска имело место нарушение пункта 2 части 1 статьи 15 ФЗ № 135-ФЗ «О защите конкуренции»: необоснованное препятствование органом местного самоуправления осуществлению деятельности хозяйствующим субъектом путем необоснованного отказа в выдаче АПЗ на строительство жилого дома. Такими действиями администрация МО г. Бердска ограничила конкуренцию на рынке жилищного строительства г. Бердска, так как лишила ООО «РИГС» законного права на освоение арендуемого земельного участка в г. Бердске, в результате чего ООО «РИГС» на период судебных разбирательств было лишено возможности конкурировать на рынке жилищного строительства г. Бердска.

В связи с изложенным, принимая во внимание тот факт, что в настоящее время ООО «РИГС» не имеет претензий к администрации МО г. Бердска по вопросам согласования документов по застройке арендуемых участков, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, пунктом 1 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА

1. Признать администрацию МО г. Бердска нарушившей пункт 2 части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции» путем необоснованного препятствования осуществлению деятельности ООО «РосИнвестГрупп-Сибирь» по освоению земельных участков, расположенных по адресу: г. Бердск, ул. Красная Сибирь, 31 и г. Бердск в районе ГСК «Автолюбитель-3», результатом чего явилось ограничение конкуренции на рынке жилищного строительства г. Бердска путем лишения ООО «РосИнвестГрупп-Сибирь» права конкурировать на данном рынке.
2. Прекратить рассмотрение в отношении администрации МО г. Бердска дела о нарушении антимонопольного законодательства в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства и его последствий.
3. Признать, что основания для выдачи предписания и принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

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

За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность. Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.

Председатель Комиссии
Ельчанинов

А.А.

Члены Комиссии
Камнева

Н.П.

Е.П. Кучук