УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

по делу № 8

г. Екатеринбург

Резолютивная часть оглашена 31.03.2011

В полном объеме изготовлено 08.04.2011

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (Приказ Свердловского УФАС России от 27.01.2011 № 51) в составе:

Председатель Комиссии	Пушкарева М.В. - заместитель руководителя Управления;
	Смирнягина Л.В. – начальник отдела контроля органов власти;
Члены Комиссии:	Слепухин А.О. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;
	Кабаев И.В. - специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
	Маноли С.Г. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти;

рассмотрев в рамках главы 9 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 ФЗ «О защите конкуренции» (**далее – ФЗ «О защите конкуренции»**) дело № 8 о нарушении Администрацией города Екатеринбурга ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в передаче земельного участка (кадастровый номер <...> :41:0501007:0077) ООО «Метеорит и Ко» по договору аренды от 20.02.2007 № 5-1406 без проведения торгов,

УСТАНОВИЛА:

Дело № 8 возбуждено Приказом от 27.01.2011 № 51 и Определением от 27.01.2011 дело назначено к рассмотрению на 31.03.2011.

Основанием для возбуждения дела согласно п. 1 ч. 2 ст. 39 ФЗ «О защите конкуренции» послужила жалоба Ибрагимова Е.М. (вх. № 01-11483 от 14.10.2010) по факту заключения договора аренды земельного участка от 20.02.2007 № 5-1406 между Администрацией города Екатеринбурга и ООО «Метеорит и Ко» с кадастровым номером 66:41:0501007:0077 без проведения торгов.

В письменном объяснении Администрации города Екатеринбург (вх. № 01-4143 от 31.03.2011) и её представителем в заседании Комиссии сообщено следующее.

Договор аренды земельного участка от 20.02.2007 № 5-1406 заключен на основании Распоряжения Главы Екатеринбурга от 01.08.2006 № 2810-р «О предварительном согласо вании ООО «Метеорит и Ко» места размещения многоэтажного жилого дома с нежилыми помещениями на первых этажах и подземной парковкой по улице Степана Разина», Поста новления Главы Екатеринбурга от 14.02.2007 № 449 «О предоставлении ООО «Метеорит и Ко» земельного участка по улице Степана Разина для строительства многоэтажного жилого дома с нежилыми помещениями на первых этажах и подземной парковкой».

В соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 30 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) предос тавление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государствен ной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их фор мированию с предварительным согласованием мест размещения объектов.

В соответствии с п. 5 ст. 30 ЗК РФ предоставление зе мельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1. выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном ст. 31 ЗК РФ, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;
2. проведение работ по формированию земельного участка;

3. государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с правила ми, предусмотренными ст. 70 ЗК РФ;
4. принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в со ответствии с правилами, установленными ст. 32 ЗК РФ.

В соответствии с п. 8 ст. 31 ЗК РФ решение о предвари тельном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

В соответствии с пп. 3 п. 7 ст. 30 ЗК РФ решение органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка для строительства является основанием для заключения договора аренды земельного участка.

Таким образом, Администрация города Екатеринбург считает, что рассматриваемый договор аренды земельного участка заключен в соответствии с дей ствующим земельным законодательством.

До 01.10.2005 органы местного самоуправления принимали и рассматривали заявления застройщиков, а также осуществляли действия по выбору земельных участков по процедуре предварительного согласования места размещения объекта. При этом в горо де Екатеринбурге существовала специфика, связанная с получением технических условий и согласований надзорных служб до выхода Постановления Главы Екатеринбурга о пред варительном согласовании места размещения объекта, на основании разрешительного письма, выданного Администрацией города Екатеринбурга.

В связи с принятием Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» ЗК РФ был дополнен нормами о предоставлении земельных участков для жилищного строительства только через процеду ру аукциона. Данные нормы вступили в силу с 01.10.2005.

При этом переходных положений вышеуказанный закон не содержал. Рассматривая заявления застройщиков, поступивших в Администрацию города Ека теринбурга до 01.10.2005, Администрация города Екатеринбурга руководствовалась нор мами закона, действовавшими в момент рассмотрения заявки. Такая практика соответству ет общеправовому принципу недопущения ущемления прав заявителя при ужесточении правил регулирования тех или иных отношений и учета в связи с этим момента формиро вания волеизъявления заявителя. (Постановление ФАС Уральского округа от 27.08.2008 по делу № Ф09-6172/08).

После 01.10.2005 заявления о предоставлении земельного участка для жилищного строительства не рассматривались.

По заявлениям, поступившим в Администрацию города Екатеринбурга и рассмот ренным до 01.10.2005, Администрация города Екатеринбурга при предоставлении земель ных участков руководствовалась ранее действовавшим законодательством в соответствии со ст. 7 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ». За конность этой практики подтверждена

Управлением Федеральной антимонопольной служ бы по Свердловской области после ряда проверок и разбирательств в антимонопольном ведомстве.

Данная правовая позиция подтверждена также судебно - арбитражной практикой. (Судебные акты по делу А60-4073/09 (I инстанция, апелляция, кассация), решение Арбит ражного суда по делу № А60-13482/10).

По мнению Администрации города Екатеринбург, данный пример иллюстрирует подход судебных органов к вопросам разграничения процедур предоставления земельных участков для целей жилищного строительства. Так, если заявка подана и рассмотрена до 01.10.2005, то аукцион не проводится, а осуще ствляется предоставление земельного участка для жилищного строительства в две стадии с предварительным согласованием места размещения объекта. Если заявка подана после 01.10.2005, то в любом случае участок может быть предоставлен только по результатам аукциона.

На основании изложенного, Администрация города Екатеринбург считает, что в её действиях отсутствуют признаки нарушения, ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции» при заключении договора аренды земель ного участка от 20.02.2007 № 5-1406.

В письменном объяснении ООО «Метеорит и Ко» (вх. № 01-4144 от 31.03.2011) и его представителями в заседании Комиссии сообщено следующее.

Между Администрацией города Екатеринбург и ООО «Метеорит и Ко» 20.02.2007 № 5-1406 заключен договор аренды земельного участка, кадастровый номер <...> :41:0501007:0077, площадью 26 585 кв.м., расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Степана Разина для строительства жилого дома с подземным гаражом.

Жилой дом, расположенный по адресу г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, 83 «а», в котором зарегистрирован заявитель Ибрагимов Е.М., на указанном земельном участке не находится, его снос не планируется. Жилой дом, расположенный по адресу г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, 83 «а» располагается на пограничном земельном участке, площадью 4 774 кв.м. по ул. Степана Разина, на котором согласовано размещение подземного паркинга на 312 машино-мест, Постановление о предоставлении указанного земельного участка в аренду не принято, соответственно, договор аренды в отношении данного земельного участка не заключен. Поэтому ООО «Метеорит и Ко» считает, что права заявителя, не нарушены.

Согласно ст. 41.1 ФЗ «О защите конкуренции», дело о нарушении антимонопольного законодательства не может быть возбуждено и возбужденное дело подлежит прекращению по истечении трех лет со дня совершения нарушения антимонопольного законодательства, а при длящемся нарушении антимонопольного законодательства - со дня окончания нарушения или его обнаружения.

Договор аренды № 5-1406 земельного участка с кадастровым номером 66:41:0501007:0077, площадью 26 585 кв.м., расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Степана Разина без проведения торгов, был заключен 20.02.2007.

Постановление Главы города Екатеринбурга № 449 о предоставлении указанного земельного участка в аренду ООО «Метеорит и Ко» принято 14.02.2007.

Нарушение законодательства (ст. 30.1 ЗК РФ, ст. 18 Градостроительного кодекса РФ, ст. 3 ФЗ «О введении в действие земельного кодекса РФ»), то есть предоставление земельного участка в аренду юридическому лицу без проведения торгов (аукциона) было допущено 14.02.2007, с даты принятия Постановления № 449. Дело о нарушении антимонопольного законодательства было возбуждено 27.01.2011 (Приказ № 51 от 27.01.2011), т.е. по истечении трех лет со дня совершения предоставления земельного участка ООО «Метеорит и Ко» без проведения торгов, с нарушением норм ЗК РФ, Градостроительного кодекса РФ и ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ».

На основании вышеизложенного, ООО «Метеорит и Ко» считает, что даже если нарушение Администрацией города Екатеринбург ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции» имело место, то в соответствии с ст. 41.1 ФЗ «О защите конкуренции», дело о нарушении антимонопольного законодательства должно быть прекращено.

Оценив в соответствии с п. 1 и п. 2 ч. 1 ст. 49 ФЗ «О защите конкуренции» полученные и исследованные в порядке ст. 25, ч. 2 ст. 39, ч. 2 ст. 44, ч. 4 и ч. 5 ст. 45 ФЗ «О защите конкуренции» доказательства, а также доводы, представленные лицами, участвующими в деле, Комиссия пришла к следующим выводам.

Под конкуренцией согласно п. 7 ст. 4 ФЗ «О защите конкуренции» понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем рынке; признаки ограничения конкуренции – сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке. Таким образом, законодателем декларируется равенство правового положения, а также условий деятельности всех хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на соответствующем товарном рынке и недопущение ограничения конкуренции.

В соответствии с ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления 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).

Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, урегулирован ст. 30 ЗК РФ. Предоставление таких земельных участков для целей строительства осуществляется без предварительного согласования мест размещения объектов либо с предварительным согласованием мест размещения объектов.

В соответствии с п. 1 ст. 31 ЗК РФ гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного

самоуправления, с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

Орган местного самоуправления по заявлению обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного земельного кадастра и документов
землеустройства с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в
случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными
организациями (п. 2 ст. 31 ЗК РФ).

В соответствии с приказом заместителя Главы г. Екатеринбурга от 17.03.2004 № 383 «О временном порядке предоставления земельных участков для строительства» (далее – Приказ № 383) все заявки по предоставлению земельного участка по установленной форме (приложение № 1 к Приказу № 383) подаются в Главархитектуру. По итогам рассмотрения у заместителя Главы города заявки с приложенными документами заявителю направляется информационное письмо о принятом решении и, в случае положительного решения, выдается Разрешительное письмо на получение заключений государственных надзорных (контрольных) служб по испрашиваемой площадке строительства и сбор технических условий (далее по тексту - ТУ) на подключение объекта к имеющимся источникам энергоснабжения, инженерным сетям и коммуникациям (п. 3 Приказа № 383). Перечень организаций, выдающих заключения и ТУ устанавливается в Разрешительном письме.

После получения разрешительного письма застройщик сам, либо силами МУ «ЦПРДС» (по выбору застройщика), осуществляет сбор заключений и ТУ в организациях, установленных Главархитектурой. Срок сбора заключений и ТУ не должен превышать шесть месяцев (п. 4 Приказа № 383).

Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства.

Решение о предварительном согласовании места размещения объекта принимается по результатам рассмотрения всех необходимых документов на заседаниях городской комиссии по выбору земельных участков для строительства, состав и регламент работы, который утвержден распоряжением Главы г. Екатеринбурга от 11.05.2004 № 205-р. На рассмотрение комиссии для принятия решения Главархитектура готовит следующие документы: - проект границ земельного участка; - генеральный план объекта; - эскизное объемно-планировочное решение зданий, намеченных к строительству; - технические условия на присоединение проектируемого объекта к источникам снабжения, инженерным сетям и коммуникациям; - условия и требования государственных надзорных служб по преддроектным материалам заказчика в части мероприятий по соблюдению экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных, социальных и строительных норм и правил; - акт выбора земельного участка; - проект постановления Главы города о предоставлении земельного участка для строительства.

ООО «Метеорит и Ко» 26.08.2005 обратилось в Администрацию города Екатеринбург с просьбой предоставить земельный участок в аренду для проектирования и строительства жилого дома по ул. Степана Разина.

Главой города Екатеринбурга 01.08.2006 принято Распоряжение № 2810-р «О предварительном согласовании ООО «Метеорит и Ко» места размещения многоэтажного жилого дома с нежилыми помещениями на первых этажах и подземной парковкой по улице Степана Разина». На основании заявления ООО «Метеорит и Ко» с просьбой предоставить в аренду земельный участок для строительства многоэтажного жилого дома с нежилыми помещениями на первых этажах и подземной парковкой, а так же на основании Распоряжения Главы города Екатеринбурга 01.08.2006 № 2810-р Главой города Екатеринбурга издано Постановление № 449 от 14.02.2007 «О предоставлении ООО «Метеорит и Ко» земельного участка по улице Степана Разина для строительства многоэтажного жилого дома с нежилыми помещениями на первых этажах и подземной парковкой».

На основании решения комиссии по землеотводам 19.09.2007, Главархитектурой согласовано предварительное место размещения объекта (жилого дома) по заявленному адресу.

ООО «Метеорит и Ко» 24.09.2007 выдано разрешительное письмо № 437 на сбор технических условий подключения объекта капитального строительства к системам инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, заявленное место размещения объекта находилось в разработке хозяйствующего субъекта до вступления в силу статьей 30.1, 38.1 ЗК РФ.

Однако, документы, необходимые для утверждения проекта границ земельных участков, актов о выборе земельных участков и принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта хозяйствующим субъектом собраны уже после 01.10.2005.

Согласно п. 6 ст. 31 ЗК РФ орган местного самоуправления принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта или об отказе в размещении объекта. Между тем, отказов в размещении объектов после выдачи разрешительного письма при условии получения положительных заключений и согласований всех организаций и служб, указанных в разрешительном письме, как указывает представитель Администрации г. Екатеринбурга, Администрацией не принималось. Таким образом, решение о предварительном согласовании места размещения объекта, при существующей в г. Екатеринбурге процедуре, принимается уже на стадии выдачи разрешительного письма, но лишь при условии получения положительных согласований надзорных органов и технических условий.

В соответствии со ст. 26 Федерального закона от 18.12.2006 № 232-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный Кодекс Российской Федерации», до 01.03.2007 земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицу в аренду для жилищного строительства на основании заявления без проведения торгов, если предоставление земельного участка такому лицу предусмотрено решением о предварительном согласовании места размещения объекта, которое принято до 01.10.2005, но не ранее чем за три

года до предоставления земельного участка.

Таким образом, учитывая что решение о предварительном согласовании места размещения объекта выдано ООО «Метеорит и Ко» позже 01.10.2005, Администрация города Екатеринбург своими действиями предоставила хозяйствующему субъекту (ООО «Метеорит и Ко») преимущество, путём заключения договора аренды от 20.02.2007 № 5-1406 без проведения торгов, чем нарушила ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции».

По заявке от 02.08.2007 № 1175 ООО «Метеорит и Ко» выдано разрешительное письмо от 24.09.2007 № 437 для сбора исходных данных по строительству подземного паркинга на 312 машиномест по улице Степана Разина - Щорса.

На основании положительных заключений городских служб принято Постановление Главы города Екатеринбурга от 14.01.2008 № 12, согласно которому ООО «Метеорит и Ко» согласованно место размещения подземного паркинга на 312 машино – мест, на земельном участке площадью 4 774 кв.м., по улице Степана Разина-Щорса.

Постановление о предоставлении в аренду данного земельного участка не принято.

В соответствии с п. 8 ст. 31 ЗК РФ решение о предвари тельном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

Таким образом, Постановление Главы города Екатеринбурга от 14.01.2008 № 12 утратило силу.

Вместе с тем, согласно ст. 41.1 ФЗ «О защите конкуренции», дело о нарушении антимонопольного законодательства не может быть возбуждено и возбужденное дело подлежит прекращению по истечении трех лет со дня совершения нарушения антимонопольного законодательства, а при длящемся нарушении антимонопольного законодательства - со дня окончания нарушения или его обнаружения.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1 – 4 ст. 41, ст. 49, ст. 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела в связи с истечением трёх лет со дня совершения нарушения антимонопольного законодательства.

Председатель комиссии М.В. Пушкарёва

Члены комиссии: Л.В. Смирнягина

А.О. Слепухин

И.В. Кабаев

С.Г. Маноли

Решение может быть обжаловано в течение трёх месяцев со дня его изготовления.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность. Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.