

РЕШЕНИЕ № 28

Резолютивная часть решения оглашена 18 мая 2011 года. В полном объеме решение изготовлено 26 мая 2011 года. Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, в присутствии представителей Департамента муниципальной собственности администрации г. Хабаровска, ООО «ТехСнаб»; ООО «Кит Аудит» - уведомленное о дате, времени и месте рассмотрения дела, в заседание Комиссии явку своего представителя не обеспечило, рассмотрев дело № 8-01/93 по признакам нарушения Департаментом муниципальной собственности администрации г. Хабаровска и ООО «ТехСнаб» статьи 16 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступило обращение ООО «Кит Аудит» с жалобой на действия Департамента муниципальной собственности администрации г. Хабаровска при предоставлении ООО «ТехСнаб» в пользование земельного участка, расположенного по адресу: г. Хабаровск, ул. Пионерская, площадью 5648 кв.м., с кадастровым номером 27:23:030317:53, для организации временного некапитального объекта – автостоянки.

Представитель Департамента муниципальной собственности администрации г. Хабаровска в заседании Комиссии с нарушением антимонопольного законодательства не согласилась, пояснила, что указанный земельный участок предоставление в аренду обществу постановлением администрации г. Хабаровска от 03.12.2009 № 4357. Пунктом 2 данного постановления департаменту предписано заключить соответствующий договор аренды земельного участка. Во исполнение правового акта администрации департаментом с обществом заключен договор аренды земельного участка, которые в последующем на основании статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации продлен на неопределенный срок. Также указала, что департамент обязан исполнять правовые акты администрации, само постановление является действующим, в судебном порядке не обжаловалось.

Представители ООО «ТехСнаб» также с нарушением антимонопольного законодательства не согласны. Указали, что ранее Комиссией Хабаровского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства принято решение от 03.08.2010 № 50, которым действия администрации г. Хабаровска по предоставлению обществу земельного участка признаны противоречащим части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции. Тем не менее предписание решено не выдавать, в связи с наличием заключенного договора аренды, расторжение которого в данном случае возможно по соглашению сторон или в судебном порядке. Решением арбитражного суда Хабаровского края от 29.10.2010 по делу А73-9983/2010 установлено, что указанное решение антимонопольного органа не ограничивает общество в предусмотренном статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации преимущественном праве на заключение договора аренды земельного участка на новый срок. Возможность продления договорных отношений установлена условиями договора аренды. Кроме того, на сегодняшний день общество произвело значительные

затраты на благоустройство земельного участка и строительство автостоянки. Объект находится в стадии приемки в эксплуатацию.

Иных документов и пояснений стороны Комиссии не представили. Комиссия Хабаровского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, заслушав представителей ответчиков, рассмотрев материалы дела, пришла к следующему выводу. 27.05.2008 постановлением Мэра г. Хабаровска от 27.05.2008 № 1395 ООО «ТехСнаб» разрешен выбор спорного земельного участка. 13.11.2009 администрацией в газете «Хабаровские вести» опубликовано сообщение о планируемом предоставлении в аренду земельного участка под размещение автостоянки по ул. Пионерской в Центральном районе, площадью 5648,0 кв.м. (10.11.2009). 13.11.2009 ООО «Кит Аудит» обратилось в адрес администрации с заявлением о предоставлении указанного земельного участка в аренду. 16.11.2009 ООО «ТехСнаб» постановлением администрации г. Хабаровска от 16.11.2009 № 4068 предварительно согласован спорный земельный участок. 03.12.2009 спорный земельный участок предоставлен ООО «ТехСнаб» в аренду для размещения временного некапитального объекта – автостоянки в Центральном районе г. Хабаровска, расположенный по ул. Пионерской, площадью 5648,00 кв.м. (постановление администрации г. Хабаровска от 03.12.2009 № 4357). 31.12.2009 Департаментом муниципальной собственности администрации г. Хабаровска с обществом заключен договор № 1129 аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Хабаровск, ул. Пионерская, площадью 5648,00 кв.м., с кадастровым номером 27:23:030317:53, для организации временного некапитального объекта – автостоянки. 09.12.2009 администрацией г. Хабаровска в адрес ООО «Кит Аудит» направлено письмо о невозможности предоставления испрашиваемого обществом земельного участка посредством проведения торгов, поскольку указанный земельный участок предоставлен иному хозяйствующему субъекту на основании акта выбора земельного участка, в связи с чем, произведено информирование населения в соответствии со статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации.

Из указанного следует, что на спорный земельный участок претендовали несколько хозяйствующих субъектов. Порядок предоставления земельных участков из категории земель поселений установлен Земельным кодексом Российской Федерации. Согласно статьям 11, 29 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется на основании решения органа местного самоуправления. Порядок предоставления земельных участков предусмотрен статьями 30 - 32 Земельного кодекса Российской Федерации. В соответствии с пунктом 1 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации гражданин или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 кодекса, с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

На основании пункта 2 статьи 32 Земельного кодекса Российской Федерации исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 кодекса, на основании заявления

гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и приложенного к нему кадастрового паспорта земельного участка в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства. В соответствии с пунктом 1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства осуществляется с проведением работ по их формированию: 1) без предварительного согласования места размещения объекта; 2) с предварительным согласованием места размещения объекта. Пунктом 5 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации определен порядок предоставления земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта, первым этапом которого является выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 кодекса, решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

Статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации урегулирован порядок выбора земельных участков для строительства. Так, согласно пункту 1 указанной статьи лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства, обращается в орган местного самоуправления с заявлением, в котором указывается назначение объекта, предполагаемое место размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. Результаты выбора оформляются актом о выборе земельного участка для строительства. К данному акту прилагаются утвержденные органом местного самоуправления схемы расположения земельного участка на кадастровом плане (пункт 5 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации).

При этом, орган местного самоуправления также информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства (пункт 3 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации). Впоследствии орган местного самоуправления принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка или об отказе в размещении объекта. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет. Порядок предоставления земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта в случае наличия нескольких заявок земельным законодательством не урегулирован.

Между тем, одним из основных принципов земельного законодательства является сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования, охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком (подпункт 11 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 3 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления также информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства. По смыслу этой нормы такая информация направлена не только на защиту интересов

населения, но и на выявление наличия потенциальных претендентов на данные земельные участки. При наличии нескольких заявок на право заключения договора аренды, земельные участки должны выставляться на торги. Проведение торгов не противоречит нормам Земельного кодекса Российской Федерации, которые не содержат запрета на их проведение при наличии нескольких заявок до принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

Кроме того, 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.. Решением Комиссии Хабаровского УФАС России по рассмотрению дела № 8-01/183 о нарушении антимонопольного законодательства от 03.08.2010 № 50 действия администрации города Хабаровска по предоставлению без проведения торгов земельного участка для организации временного некапитального объекта – автостоянки в Центральном районе г. Хабаровска, расположенного по ул. Пионерской, площадью 5648 кв.м. признаны нарушающими часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции. Решением арбитражного суда Хабаровского края от 29.10.2010 по делу А73-9983/2010 указанное решение признано соответствующим законодательству. Решение суда вступило в законную силу. ООО «Кит Аудит» повторно обратилось в Хабаровское УФАС России с жалобой на необоснованное предоставление в аренду ООО «ТехСнаб» спорного земельного участка посредством заключения между Департаментом муниципальной собственности администрации г. Хабаровска и обществом договора от 31.12.2009 № 1129. Хабаровским УФАС России по результатам проведенной проверки возбуждено настоящее дело по признакам нарушения Департаментом муниципальной собственности администрации г. Хабаровска и ООО «ТехСнаб» статьи 16 Закона о защите конкуренции.

Согласно указанной статье запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Как следует из пункта 18 статьи 4 Закона о защите конкуренции, под соглашением понимается договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме. Под конкуренцией 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 товарном рынке (пункт 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

В пункте 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции приведен примерный перечень признаков ограничения конкуренции – сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий

обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, а также иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке. Данный перечень признаков ограничения конкуренции не является исчерпывающим.

В рассматриваемом случае предметом оценки Комиссии является письменное соглашение в форме договора аренды земельного участка от 31.12.2009 № 1129 и его влияние на состояние конкуренции.

Как указывалось выше, администрацией г. Хабаровска без наличия законных оснований спорный земельный участок предоставлен в аренду ООО «ТехСнаб», при этом действия администрации привели к недопущению конкуренции за право обладания таким участком между ООО «ТехСнаб» и ООО «Кит Аудит», которое обратилось в администрацию с заявлением о предоставлении участка на конкурсной основе, а также иных хозяйствующих субъектов, которые на конкурсной основе могли претендовать на право пользования земельным участком.

Земельный участок передан обществу на основании заключенного договора аренды от 31.12.2009 № 1129 и подписанного сторонами договора передаточного акта от 31.12.2009. При указанных обстоятельствах указанный договор нарушает статью 16 Закона о защите конкуренции, так как фактически привел к недопущению конкуренции за право обладания земельным участком между ООО «ТехСнаб» и ООО «Кит Аудит», а также иными хозяйствующими субъектами, которые могли претендовать на право пользования таким участком.

Комиссия не может согласиться с доводами ответчиков по делу о соответствии заключенного договора аренды положениям антимонопольного законодательства со ссылкой на постановление администрации г. Хабаровска, которым такой участок предоставлен ООО «ТехСнаб», решение Комиссии Хабаровского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства от 03.08.2010 № 50, так как предметом рассмотрения настоящего дела является вопрос соответствия заключенного договора, как самостоятельного правового основания передачи в аренду земельного участка, статье 16 Закона о защите конкуренции. В силу статьи 49 Закона о защите конкуренции Комиссия обязана разрешить вопрос о необходимости выдачи предписания по данному делу.

Учитывая, что договор аренды земельного участка признан нарушающим статью 16 Закона о защите конкуренции, Комиссия полагает необходимым выдать ответчикам по делу предписание о прекращении соглашения, нарушающего антимонопольное законодательство (подпункт «б» пункта 3 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции). На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать соглашение между Департаментом муниципальной собственности администрации г. Хабаровска и ООО «ТехСнаб» в форме договора аренды от 31.12.2009 № 1129 земельного участка, расположенного по адресу: г. Хабаровск, ул. Пионерская, площадью 5648 кв.м., с кадастровым номером 27:23:030317:53, для организации временного некапитального объекта – автостоянки, нарушающим статью 16 Закона о защите конкуренции.
2. Выдать Департаменту муниципальной собственности администрации г. Хабаровска и ООО «ТехСнаб» предписание о прекращении соглашения, нарушающего антимонопольное законодательство.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ № 10

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) на основании своего решения от 26.05.2011 № 28 по делу № 8-01/93 о нарушении Департаментом муниципальной собственности администрации г. Хабаровска, ООО «ТехСнаб» статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Департаменту муниципальной собственности администрации г. Хабаровска, ООО «ТехСнаб» в срок до 03 июня 2011 года прекратить соглашение в форме договора аренды от 31.12.2009 № 1129 земельного участка, расположенного по адресу: г. Хабаровск, ул. Пионерская, площадью 5648 кв.м., с кадастровым номером 27:23:030317:53, для организации временного некапитального объекта – автостоянки, путем его расторжения
 2. Об исполнении настоящего предписания сообщить в Хабаровское УФАС России не позднее пяти дней с даты его исполнения (с приложением подтверждающих документов).
- Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.