

Резолютивная часть решения оглашена 30 сентября 2015 года

В полном объеме решение изготовлено 01 октября 2015 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе председательствующего <...> – заместитель руководителя Хабаровского УФАС России, начальник отдела контроля органов власти, членов Комиссии: <...> – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России, <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России,

в присутствии представителей:

Управление архитектуры и градостроительства администрации г. Комсомольска-на-Амуре, ОАО «Сбербанк России», ООО «Интеко», ООО «Спецстройснаб», ООО «Импульс» - уведомленные о дате, времени и месте рассмотрения дела, явку своих представителей в заседание комиссии не обеспечили,

рассмотрев дело № 8-01/218 по признакам нарушения управлением архитектуры и градостроительства администрации г. Комсомольска-на-Амуре части 1 статьи 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступили обращения ООО «Интеко», ООО «Спецстройснаб», ООО «Импульс» с жалобой на действия управления архитектуры и градостроительства администрации г. Комсомольска-на-Амуре при предоставлении ОАО «Сбербанк России» земельного участка, расположенного в г. Комсомольске-на-Амуре, в районе КГБОУ СПО «Комсомольский-на-Амуре колледж информационных технологий и сервиса», площадью 13 кв.м. с кадастровым номером 27:22:0031002:342. Из обращений следует, что органом местного самоуправления не соблюдена установленная статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации обязанность обеспечить заблаговременную публикацию информации о предстоящем предоставлении данного земельного участка, что исключило возможность получить соответствующую информацию и претендовать на получение участка в пользование.

Управление в представленном пояснении указало, что схема расположения

земельного участка утверждена в январе 2015 года, до вступления в силу поправок, внесенных в Земельный кодекс Российской Федерации. Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ установлено, что если схема расположения земельного участка утверждена до 01.03.2015, его предоставление осуществляется без проведения торгов до 01.01.2018. Кроме того, земельный участок относится к землям общего пользования и в силу статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации не может являться предметом торгов. С банком заключен договор аренды участка на срок до 10.04.2020, который зарегистрирован в установленном порядке.

Комиссия Хабаровского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, рассмотрев материалы дела, пришла к следующему выводу.

Постановлением администрации от 23.01.2015 № 131-па утверждена схема расположения земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 27:22:0031002, площадью 13,2 кв.м., расположенного в г. Комсомольске-на-Амуре, в районе КГБОУ СПО «Комсомольский-на-Амуре колледж информационных технологий и сервиса», предназначенного для размещения объектов офисного и коммерческого назначения – с целью размещения павильона самообслуживания для банкоматов офисного типа (временное сооружение).

30.03.2015 ОАО «Сбербанк России» обратилось в администрацию с заявлением о предоставлении указанного земельного участка.

Постановлением администрации от 09.04.2015 № 1081-па земельный участок площадью 13 кв.м. с кадастровым номером 27:22:0031002:342, расположенный в г. Комсомольске-на-Амуре, в районе КГБОУ СПО «Комсомольский-на-Амуре колледж информационных технологий и сервиса», предоставлен обществу в аренду с целью размещения павильона самообслуживания для банкоматов офисного типа (временное сооружение).

09.04.2015 между администрацией и обществом заключен договор аренды земельного участка сроком по 10.04.2020, земельный участок передан обществу по акту приема-передачи.

В соответствии с частью 3 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в случае, если до дня вступления в силу настоящего Федерального закона органом государственной власти или органом местного самоуправления утверждена схема расположения земельного участка на кадастром плане или кадастровой карте территории в целях его предоставления для целей, не связанных со строительством и (или) с эксплуатацией зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется в соответствии со статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона), но не позднее 1 января 2018 года.

Данный Федеральный закон вступил в силу с 01.03.2015, соответственно, предоставление спорного земельного участка должно осуществляться по правилам статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации, так как схема расположения земельного участка утверждена 23.01.2015.

В силу пункта 1 статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков. Для этого указанные органы обязаны:

принять акт, устанавливающий процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений. Рассмотрению подлежат все заявки, поступившие до определенного указанными процедурами срока. Не допускается установление приоритетов и особых условий для отдельных категорий граждан, если иное не установлено законом;

уполномочить на управление и распоряжение земельными участками и иной недвижимостью специальный орган;

обеспечить подготовку информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно), и заблаговременную публикацию такой информации.

В соответствии с пунктом 1.2 административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «предоставление в аренду юридическим лицам и гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством», утвержденного постановлением администрации г. Комсомольска-на-Амуре от 27.12.2011 № 3814-па, непосредственное исполнение муниципальной услуги осуществляет управление архитектуры и градостроительства администрации города.

Конституционным Судом Российской Федерации в определении от 25.11.2010 № 1549-О-О отмечено, что [абзацы второй](#) и четвертый [пункта 1 статьи 34](#) Земельного кодекса Российской Федерации во взаимосвязи с [абзацем первым пункта 1 этой же статьи](#), согласно которому органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков, направлены на обеспечение справедливого баланса между интересами всех лиц, желающих приобрести в собственность или аренду земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Установленная обязанность публичного органа заблаговременно опубликовать в средствах массовой информации сведения о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно) направлена не только на защиту интересов населения в целом, но и конкретных лиц, в том числе возможных претендентов на земельный участок (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.09.2010 № 4224/10).

Доказательств опубликования информации о предстоящем предоставлении

спорного земельного участка в пользование управлением не представлено.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции установлен запрет на осуществление органами местного самоуправления действий (бездействия), принятие актов, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов.

Из данного законоположения следует, что для квалификации нарушения антимонопольного законодательства достаточно наличия возможности наступления негативных последствий для конкуренции, например, в будущем.

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).

К признакам ограничения конкуренции пункт 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции относит 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, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Неисполнение органом местного самоуправления обязанности, связанной с публичным информированием неопределенного круга лиц о предстоящем предоставлении земельного участка, исключает возможность заинтересованных лиц получить соответствующую информацию о конкретном земельном участке и претендовать на получение его в пользование в целях осуществления предпринимательской деятельности, нарушает принципы публичности и открытости при распоряжении земельными участками, устраняет конкуренцию при предоставлении земельного участка.

Ссылка управления на отсутствие обязанности проведения торгов в данном случае не имеет правового значения, поскольку предметом оцениваемых комиссией действий (бездействия) является неопубликование соответствующей информации о предстоящем предоставлении земельного участка в средствах массовой информации.

Отсутствие в решении Комсомольской-на-Амуре городской Думы от 01.10.2004 № 73, административном регламенте, утвержденном постановлением администрации от 27.12.2011 № 3814-па, указания на опубликование информации о предстоящем предоставлении земельного участка не является основанием для несоблюдения требований нормативного правового акта, имеющего большую юридическую силу (статья 34 ЗК РФ), с учетом ее конституционно-правового смысла, выявленного определением Конституционного Суда Российской Федерации от 25.11.2010 № 1549-О-О.

Также не может быть принят довод о том, что проведение торгов на право заключения договора в отношении земельного участка исключается, в связи с отнесением его к землям общего пользования, так как в силу пункта 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом правовой позиции, сформулированной в [постановлении](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.04.2011 № 15248/10, земельный участок, который относится к землям (территориям) общего пользования, не может быть выделен из земель общего пользования и предоставлен в пользование конкретному лицу.

Однако из материалов дела следует, что данный земельный участок относится к кадастровому кварталу, предназначенному для размещения объектов офисного и коммерческого назначения, в приложенной к договору аренды земельного участка характеристике также не приведено ссылок на ограничение данного участка в обороте.

При разрешении в соответствии со статьей 49 Закона о защите конкуренции вопроса о выдаче предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства учтено, что признание договора аренды земельного участка недействительным может быть осуществлено только в судебном в связи с чем выдача предписания в данном случае не приведет к устранению допущенного нарушения.

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 действия Управления архитектуры и градостроительства администрации г. Комсомольска-на-Амуре, выразившиеся в необеспечении заблаговременной публикации информации о предстоящем предоставлении земельного участка, расположенного в г. Комсомольске-на-Амуре, в районе КГБОУ СПО «Комсомольский-на-Амуре колледж информационных технологий и сервиса»,

площадью 13 кв.м. с кадастровым номером 27:22:0031002:342, нарушающими часть 1 статью 15 Закона о защите конкуренции.

2. Предписание не выдавать.

3. Передать материалы дела № 8-01/218 уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.