

9 июля 2013 года

г. Владивосток

Резолютивная часть решения оглашена 25 июня 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено 9 июля 2013 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее – Приморское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председателя Комиссии – руководителя Приморского УФАС России; членов Комиссии: – заместителя руководителя, - главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти,

рассмотрев дело № 7/08-2013, возбужденное по признакам нарушения Департаментом земельных и имущественных отношений Приморского края (ул. Светланская, д. 22, г. Владивосток) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

при участии: от прокуратуры Приморского края: – прокурора отдела по надзору за исполнением законов в сфере экономики и экологии,

от заявителя – ИП Миронова А.П.: адвокат и представитель по доверенности;

от ответчика – Департамента земельных и имущественных отношений Приморского края: - главный специалист-эксперт отдела судебной практики и нормативно-правового обеспечения,

от заинтересованного лица - администрации г. Владивостока: – главный специалист 1 разряда правового управления,

от заинтересованного лица – ООО «Гамаюн»: –исполнительный директор,

УСТАНОВИЛА:

Дело № 7/08-2013 возбуждено по признакам нарушения Департаментом земельных и имущественных отношений Приморского края части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в необоснованном отказе в предоставлении ИП Миронову А.П. земельного участка, расположенного в районе ул. Авроровская, д. 17, для размещения стоянки автотранспортных средств, и создании преимущества ООО «Гамаюн» в приобретении для этих же целей в аренду земельных участков, расположенных в этом же районе, которые привели к ограничению конкуренции, а именно к созданию условий (возможности) для преимущественного осуществления деятельности на товарном рынке оказания услуг по хранению автотранспортных средств (автостоянки) на территории г. Владивостока одному хозяйствующему субъекту и необоснованному

препятствованию осуществлению на этом товарном рынке другому хозяйствующему субъекту.

Дело возбуждено на основании поступивших в Приморское УФАС России материалов проверки, проведенной прокуратурой Приморского края по обращению индивидуального предпринимателя Миронова А.П., указывающих на наличие признаков нарушения антимонопольного законодательства.

Как следует из этих материалов, Департаментом земельных отношений, государственного строительного надзора и контроля в области долевого строительства поступили заявления предпринимателя Миронова А.П. и ООО «Гамаюн» о предоставлении земельного участка, расположенного в районе ул. Авроровская, д. 17 в г. Владивостоке, для целей, не связанных со строительством. Земельный участок испрашивался предпринимателем Мироновым А.П. для размещения автостоянки, ООО «Гамаюн» - для размещения парковки транспортных средств.

Департамент по результатам рассмотрения заявления Миронова А.П. без направления в администрацию г. Владивостока запроса об утверждении и выдаче схемы расположения земельного участка на кадастровом плане (кадастровой карте) соответствующей территории отказал в предоставлении испрашиваемого земельного участка в связи с его расположением в различных территориальных зонах, превышением минимально установленного санитарного разрыва от ближайшей границы участка до территории здания столовой ДВФУ, жилого дома № 17 по ул. Авроровская в г. Владивостоке. По мнению прокуратуры Приморского края, требования о расположении земельного участка в границах одной территориальной зоны, а также о соблюдении санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, в том числе соответствия санитарных разрывов, установленным СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, могли быть обеспечены при утверждении и выдаче администрацией г. Владивостока заявителю схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

По данному факту первым заместителем прокурора края вице-губернатору Приморского края внесено представление об устранении нарушения закона, по результатам рассмотрения которого Департаментом в администрацию города направлен запрос о выдаче предпринимателю Миронову А.П. схемы расположения испрашиваемого участка на кадастровой карте или кадастровом плане.

Заявление ООО «Гамаюн» было удовлетворено, Департаментом в порядке, установленном статьей 34 Земельного кодекса РФ, в администрацию г. Владивостока были направлены документы для утверждения и выдачи схемы расположения испрашиваемого участка на кадастровом плане (кадастровой карте) соответствующей территории. Администрацией г. Владивостока по обращению Департамента была утверждена и выдана ООО «Гамаюн» схема расположения двух земельных участков, несмотря на то, что обществом испрашивался один земельный участок, конфигуративно представляющего собой объединение сформированных участков. Распоряжением Департамента ООО «Гамаюн» предоставлены в аренду два земельных участка площадью 1184 кв.м и 837 кв. м в районе ул. Авроровская, д. 17 в г. Владивостоке для размещения парковки транспортных средств, на основании которого заключены договоры

аренды указанных земельных участков.

При таких обстоятельствах прокуратура Приморского края, усмотрев в действиях Департамента и администрации г. Владивостока нарушение антимонопольного законодательства, выразившееся в предоставлении ООО «Гамаюн» преимущества при оформлении права на земельный участок, направила материалы в Приморское УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства.

При рассмотрении дела представитель предпринимателя Миронова А.П. по существу пояснил, что отказ Департамента в предоставлении испрашиваемого земельного участка не соответствует статье 34 ЗК РФ и нарушает его право на получение испрашиваемого земельного участка для целей, не связанных со строительством. Считает, что у ООО «Гамаюн» не имелось преимущества в предоставлении участка, в связи с этим просит вернуть стороны в первоначальное положение.

Представитель Департамента земельных и имущественных отношений (далее - Департамент) не признал нарушение антимонопольного законодательства, в обоснование указал, что отказ Департамента в предоставлении предпринимателю Миронову А.П. соответствует статье 34 Земельного кодекса РФ, пункту 4 статьи 30 Градостроительного кодекса, санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам. По мнению представителя Департамента, статья 34 Земельного кодекса РФ не содержит нормы, обязывающей орган исполнительной власти направить обращение в орган местного самоуправления для утверждения схемы расположения земельного участка, соответственно, он самостоятельно на основании анализа норм действующего законодательства, в том числе касающихся санитарной охраны населения принимает решение о направлении заявителю мотивированного отказа в предоставлении земельного участка либо о направлении обращения в орган местного самоуправления. Предпринимателем Мироновым А.П. не было выдержано требование пункта 4 статьи 30 Градостроительного кодекса, не допускающего формирование одного земельного участка, расположенного в различных территориальных зонах, а также правило, установленное пунктом 7.1.12 СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03. Считает, что Миронов А.П. как предприниматель, испрашивая земельный участок, обязан обладать специальными знаниями и соблюдать требования действующего законодательства, в том числе санитарные правила и нормы.

Представителем администрации г. Владивостока указано, что полномочия администрации ограничены утверждением схем размещения земельных участков на кадастровом плане (кадастровой карте) соответствующей территории на основании обращения Департамента, предоставление этой услуги осуществляется в соответствии с регламентом, утвержденным постановлением администрации г. Владивостока от 27.12.2010 № 1596. Представлена обзорная схема земельных участков, поставленных на кадастровый учет в районе ул. Авроровская, 17 в г. Владивостоке, подтверждающая отсутствие площади, необходимой Миронову А.П. для размещения автостоянки.

Представитель ООО «Гамаюн» полагает, что Департаментом не допущено нарушение антимонопольного законодательства, отказ в

предоставлении ИП Миронову А.П. земельного участка соответствует требованиям действующих нормативно-правовых актов, для общества не было создано не предусмотренных законом преимуществ в приобретении участка для размещения парковки автотранспортных средств. В обоснование указал, что земельные участки предоставлены в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, утвержденными постановлениями администрации Приморского края и администрации г. Владивостока, для размещения парковки к строящемуся административному зданию.

Представитель прокуратуры Приморского края поддержал позицию о нарушении Департаментом части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, изложенную в сопроводительном письме к материалам проверки по обращению предпринимателя Миронова А.П.

В материалы дела представлены письменные пояснения лиц, участвующих в деле.

Комиссия, исследовав материалы дела, выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, оценив их доводы, установила следующее.

05.05.2011 ИП Миронов А.П. обратился с заявлением (вх. № 29-11224) в Департамент о предоставлении ему в аренду земельного участка площадью 2000 кв. м, расположенного в районе дома № 17 по ул. Авроровская в г. Владивостоке, для целей, не связанных со строительством (для размещения стоянки автомобильного транспорта и благоустройства территории).

30.05.2011 Департаментом по результатам рассмотрения заявления отказано ИП Миронову А.П. в предоставлении испрашиваемого земельного участка в связи с его расположением в различных территориальных зонах, превышением минимально установленного санитарного разрыва от ближайшей границы испрашиваемого участка до территории здания столовой ДВФУ, жилого дома № 17 по ул. Авроровская в г. Владивостоке.

Обращение (документы) в администрацию г. Владивостока об утверждении и выдаче ИП Миронову А.П. схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории Департаментом не направлялось.

23.05.2011 в Департамент поступило заявление ООО «Гамаюн» (вх. № 29-13104) о предоставлении в аренду земельного участка для целей, не связанных со строительством (для размещения парковки автотранспортных средств) площадью 2028 кв. м в районе ул. Авроровская, д.17. Данное заявление подано в дополнение к заявлению от 22.07.2010 (вх. № 29-13104) о предоставлении земельного участка площадью 1660 кв.м для строительства административного здания с предварительным согласованием места размещения объекта.

Департамент письмом от 24.05.2011 за исх. № 29/02/02-12/8027 обратился к главе администрации г. Владивостока с запросом об утверждении и выдаче ООО «Гамаюн» схемы расположения испрашиваемого земельного участка на

кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории для последующего государственного кадастрового учета и изготовления кадастрового паспорта этого земельного участка.

Распоряжением администрации г. Владивостока от 21.07.2011 № 1712 ООО «Гамаюн» выдан акт о выборе земельного участка для строительства административного здания и утверждена схема расположения земельного участка к акту о выборе участка на кадастровом плане территории в районе ул. Авроровская, 17 площадью 1401 кв.м.

Распоряжениями Управления градостроительства и архитектуры администрации г. Владивостока от 08.07.2011 № 1634 и № 1635 ООО «Гамаюн» утверждена схема расположения двух земельных участков на кадастровом плане территории площадью 1184 кв.м и 837 кв.м по адресу : г. Владивосток в районе ул. Авроровская, д. 17 для целей не связанных со строительством (для размещения парковки транспортных средств).

Распоряжением Департамента от 04.08.2011 № 2166 ООО «Гамаюн» предварительно согласовано место размещения административного здания и утвержден акт выбора земельного участка под строительство этого объекта.

Распоряжением Департамента от 10.10.2011 № 2726 ООО «Гамаюн» предоставлены в аренду земельные участки в районе ориентира – жилого дома, расположенного за пределами участков по адресу: г. Владивосток, ул. Авроровская, 17: с кадастровым номером 25:28:020011: 53, площадью 1401 кв.м в аренду для строительства административного здания; с кадастровым номером 25:28:020011: 55, площадью 1184 кв. м и с кадастровым номером 25:28:020011:54, площадью 837 кв.м для целей, не связанных со строительством (для размещения парковки транспортных средств).

31.10.2011 заключены договоры аренды указанных земельных участков, которые 07.12.2011 зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно разделу 1.6 пояснительной записки к проектной документации административное здание рассчитано на 372 человека, работающих одновременно.

Согласно пояснениям администрации г. Владивостока, подтвержденным документально (обзорной схемой земельных участков, поставленных на учет в районе ул. Авроровская, д. 17 в г. Владивостоке), отсутствует объективная возможность сформировать второй земельный участок, исходя из потребностей предпринимателя Миронова А.П. и с учетом требований градостроительного законодательства в связи с отсутствием свободных участков.

Пунктом 1 статьи 28 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду.

Согласно статье 29 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно пункту 21.1 статьи 7 Закона Приморского края от 29.12.2003 № 90-КЗ «О регулировании земельных отношений в Приморском крае», пунктов 1.1, 2.2.5 Положения о Департаменте земельных отношений, государственного строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края, утвержденного Постановлением Администрации Приморского края от 25.09.2009 № 263-па, в административном центре Приморского края в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, функции по распоряжению земельными участками выполнял Департамент земельных отношений, который в соответствии с постановлением администрации Приморского края от 25.10.2012 № 294-па с 01.01.2013 реорганизован в Департамент земельных и имущественных отношений.

Порядок предоставления заинтересованным лицам земельных участков для целей, не связанных со строительством, регулируется статьей 34 ЗК РФ.

Согласно пунктам 2, 3 статьи 34 ЗК РФ лица, заинтересованные в предоставлении или передаче земельных участков в собственность или в аренду из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, подают заявления в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса. В указанном заявлении должны быть определены цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю.

В силу пункта 4 той же статьи орган местного самоуправления на основании указанного в пункте 2 данной статьи заявления либо обращения уполномоченного исполнительного органа государственной власти, предусмотренного статьей 29, с учетом зонирования территорий в месячный срок со дня поступления указанных заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

Заявитель обеспечивает за свой счет выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

Далее, уполномоченный исполнительный орган государственной власти в 2-недельный срок со дня представления кадастрового паспорта испрашиваемого земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо о передаче в аренду земельного участка заявителю и направляет ему копию такого решения с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка (пункт 5 статьи 34 ЗК РФ), после чего в недельный срок со дня принятия решения заключается договор купли-продажи или аренды земельного участка (пункт 6 статьи 34 ЗК РФ).

Согласно статье 11 Закона Приморского края от 29.12.2003 № 90-КЗ «О регулировании земельных отношений в Приморском крае» граждане, заинтересованные в предоставлении или передаче земельных участков в собственность или аренду из земель, находящихся в государственной собственности и (или) ведении Приморского края, для целей, не связанных со строительством, подают заявления в орган исполнительной власти Приморского края. В заявлении должны быть определены цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю.

Орган исполнительной власти в 20-дневный срок с момента поступления заявления обращается в орган местного самоуправления, на территории которого находится указанный в заявлении земельный участок, с запросом о выдаче заявителю схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

Исходя из перечисленных норм, законодателем установлен заявительный порядок инициирования процедуры предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством. От заявителя требуется только подача соответствующего требованиям закона заявления, в котором должны быть указаны цель использования земельного участка, ориентировочные размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю. Предоставление иных документов законом не предусмотрено. Адресатом заявления является орган, уполномоченный на принятие решения о предоставлении земельного участка.

Уполномоченный орган, получив заявление, соответствующее требованиям закона, обязан обратиться в орган местного самоуправления с запросом о выдаче заявителю схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

После получения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории заявитель обеспечивает за свой счет выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и постановку этого участка на кадастровый учет.

Согласно статье 37 Закона о государственном кадастре недвижимости результатом кадастровых работ для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет земельного участка является изготовление межевого плана, содержащего сведения, предусмотренные статьей 38 этого закона. Следовательно, заявитель за свой счет обеспечивает изготовление межевого плана и постановку участка на кадастровый учет.

Как следует из материалов дела, Департамент, не направляя запрос в администрацию г. Владивостока об утверждении и выдачи заявителю схемы расположения испрашиваемого земельного участка на кадастровом плане (кадастровой карте) соответствующей территории, отказал предпринимателю Миронову А.П. в предоставлении земельного участка на этапе рассмотрения заявления, обосновывая отказ расположением указанного в заявлении участка в различных территориальных зонах, превышением минимально установленного СанПиН санитарного разрыва от границы участка до территории здания столовой ДВФУ и жилого дома по ул. Авроровская № 17 в г. Владивостоке. При этом в заявлении содержались требуемые законом сведения.

Между тем, разрешение вопроса о правомерности отказа уполномоченного органа в предоставлении земельного участка на этапе рассмотрения заявления отражено в арбитражно-судебной практике.

В соответствии с правовой позицией судебных арбитражных инстанций по этому вопросу совершение действий, определенных пунктом 4 статьи 34 Кодекса, является юридической обязанностью соответствующего органа. Утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане (карте) территории является этапом предоставления земельного участка для целей, не связанных со строительством. Формирование границ земельного участка с учетом зонирования и условий использования соответствующей территории, корректировка границ и площади согласовываемого земельного участка по сравнению с земельным участком, указанным ориентировочно в заявлении, в том числе с учетом требований санитарно-эпидемиологических правил и нормативов проводится на этапе составления схемы расположения земельного участка на кадастровом плане (карте) территории. Земельный участок как объект прав возникает после его описания в Едином государственном реестре земель и государственного учета, что, в свою очередь, производится после утверждения схемы его расположения на местности.

Вопрос о возможности или невозможности предоставления заявителю испрашиваемого земельного участка может быть решен только после составления и утверждения схемы в установленном порядке.

Довод Департамента об обязанности заявителя, испрашивающего земельный участок для целей, не связанных со строительством, обладать специальными познаниями и соблюдать санитарные правила и нормы, обосновывающий соответствие действующему законодательству отказа в предоставлении Миронову А.П. земельного участка, отклоняется Комиссией как не основанный на нормах статьи 34 Земельного кодекса РФ, не устанавливающей такой обязанности заявителя. Обладание специальными познаниями и соблюдение санитарных норм и правил является обязанностью уполномоченных лиц, осуществляющих составление и утверждение схемы размещения объекта, а также уполномоченных на принятие решения о предоставлении земельного участка.

Исходя из этого, Комиссия приходит к выводу о том, что отказ в предоставлении предпринимателю Миронову А.П. земельного участка на этапе рассмотрения заявления является неправомерным, так как Департамент в соответствии с порядком, установленным статьей 34 Земельного кодекса РФ, обязан был направить запрос в администрацию г. Владивостока об утверждении и выдаче схемы расположения испрашиваемого земельного участка на кадастровом плане (кадастровой карте) соответствующей территории с учетом зонирования и условий использования территории, а также требований СанПиН. Вопрос о возможности или невозможности предоставления предпринимателю земельного участка мог быть решен Департаментом только после составления и утверждения в установленном порядке схемы размещения участка.

Необоснованность отказа Департаментом в предоставлении предпринимателю Миронову А.П. земельного участка, оформленного письмом от 30.05.2012, подтверждается и тем обстоятельством, что корректировка границ и площади земельного участка испрашиваемого ООО «Гамаюн» с учетом зонирования и условий использования территории была проведена на этапе составления и

утверждения администрацией г. Владивостока схемы размещения участка на кадастровом плане (кадастровой карте) территории после направления Департаментом соответствующего запроса, в связи с этим ООО «Гамаюн» была утверждена схема расположения двух земельных участков, вместо одного участка, указанного в заявлении.

Комиссией установлено и подтверждается материалами дела, что помимо заявления ИП Миронова А.П. Департаментом получено заявление ООО «Гамаюн» о предоставлении на этой же территории в районе ул. Авроровская, д.17 в г. Владивостоке земельного участка для размещения парковки транспортных средств к административному зданию, для строительства которого 22.07.2010. было подано заявление о предоставлении земельного участка площадью 1401 кв.м. То есть земельный участок испрашивался ООО «Гамаюн» в целях осуществления градостроительной деятельности, а именно для учета требований НПП (нормативов градостроительного проектирования) при реализации инвестиционного проекта, предусматривающего строительство на указанной территории административного здания.

Статьей 34 ЗК РФ предусмотрено, что 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.

Однако порядок предоставления земельного участка для целей, не связанных со строительством, при множественности (более одного претендента) статьей 34 Земельного кодекса РФ не установлен. Поскольку участок может быть предоставлен только одному из претендентов, и это лицо необходимо определить, то в такой ситуации, в силу правовой позиции, выраженной в постановлении Президиума ВАС РФ от 14.09.20010 № 4224/10, право на заключение договора аренды земельного участка подлежит выставлению на торги (аукцион).

Таким образом, по смыслу ст. 34 Земельного кодекса РФ и в силу правовой позиции Президиума ВАС РФ при множественности претендентов (более одного) на земельный участок, расположенный на одной территории, уполномоченный орган обязан в установленном порядке рассмотреть все заявления и при наличии возможности сформировать заявленное количество земельных участков на испрашиваемой территории предоставить эти участки заявителям. В случае, если на испрашиваемой территории имеется возможность сформировать только один земельный участок, то право аренды такого участка должно быть выставлено на торги (аукцион) при отсутствии у одного из заявителей предусмотренного законом преимущественного права на приобретение в аренду испрашиваемого земельного участка.

Пунктом 1 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ определено, что градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений.

Статьей 2 Градостроительного кодекса РФ закреплены принципы законодательства о градостроительной деятельности, в числе которых указывается обеспечение устойчивого развития территорий.

Устойчивое развитие территорий определяется пунктом 3 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ как обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

В соответствии со статьей 24 Градостроительного кодекса в целях устойчивого развития территорий, обеспечивающих благоприятные условия жизнедеятельности населения, субъектом Российской Федерации и органом местного самоуправления принимаются нормативы градостроительного проектирования, которые содержат минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории).

Согласно пункту 2.1. Региональных нормативов градостроительного проектирования в Приморском крае, утвержденных постановлением Администрации Приморского края от 21.05.2010 № 185-па, нормативы учитываются при подготовке, согласовании, утверждении документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории и проектной документации.

Объектами нормирования являются требования по организации территории и размещению зданий, строений и сооружений, инженерно-технические требования, организационно-методические и общие технические правила и нормы, необходимые для осуществления градостроительной деятельности на территории Приморского края (п.2.2. региональных нормативов).

Пунктом 5.2.3. региональных нормативов установлено, что для территорий общественных зон нормируется обеспеченность местами парковки автомобилей (общедоступными, в том числе бесплатными): размещение автостоянок продолжительной парковки (больше 15 мин.) не далее, чем в 100-метровой доступности от объектов общественно-деловой зоны: в виде площадок, изолированных от основного транзитного транспортного потока, с организованным въездом, выездом и обеспечением безопасного транзита пешеходов по таким площадкам, из расчета 0,7 кв. м на каждый метр полезной площади.

Как установлено пунктом 2.1 Нормативов градостроительного проектирования на территории Владивостокского городского округа, утвержденных постановлением главы города Владивостока от 10.02.2010 № 111 (далее-НГП), настоящие нормативы применяются при разработке, согласовании, утверждении генерального плана, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории и проектной документации, включая объекты жилого, общественно-делового назначения, территории обслуживающих сетей, объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур на территории

Владивостокского городского округа.

Настоящие нормативы используются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при принятии решений органами государственной власти и местного самоуправления, органами контроля и надзора за осуществлением градостроительной деятельности, а также обязательны для соблюдения всеми субъектами, осуществляющими градостроительную деятельность на территории Городского округа, независимо от их организационно-правовой формы (пункт 2.2 НГП).

Настоящие нормативы устанавливают, в том числе нормативы планировки и застройки территорий объектов градостроительного нормирования, обеспечивающих социально гарантированные условия жизнедеятельности населения в соответствии с назначением территории (пункт 2.3 НГП).

Согласно пункту 2.4.НГП объектами градостроительного нормирования являются в том числе, общественно-деловые зоны, участки и объекты общественно-деловой застройки, участки и объекты учреждений и предприятий обслуживания населения.

В соответствии с пунктом 12.41. НГП при проектировании объектов общественно-деловой застройки (административных зданий) должны предусматриваться приобъектные парковки для легковых автомобилей, исходя из расчета 35 машино-мест при планируемом количестве работающих в здании – 100 человек

Пунктом 12.42. НГП предусмотрено, что площадь застройки и размеры земельных участков для наземных автостоянок следует принимать из расчета 25 кв. м на одно машино-место.

Исходя из перечисленных положений Градостроительного кодекса РФ, региональных нормативов градостроительного проектирования в Приморском крае, нормативов градостроительного проектирования на территории Владивостокского городского округа соблюдение хозяйствующими субъектами требований нормативов градостроительного проектирования при осуществлении ими градостроительной деятельности, в частности при проектировании и строительстве зданий общественно-делового назначения, является обязательным. Следовательно, при проектировании и строительстве таких зданий в обязательном порядке должно предусматриваться размещение приобъектной парковки для транспорта площадью не менее 875 кв. м, если строящееся здание рассчитано на 100 работающих (35 машино-мест X 25 кв.м на 1 машино-место).

В связи с этим ООО «Гамаюн» при строительстве административного здания, в целях которого им испрашивался и предоставлен земельный участок в районе ул. Авроровская, д. 17 в г. Владивостоке, в соответствии с НГП в обязательном порядке должен предусмотреть размещение приобъектной парковки на 130 машино-мест площадью не менее 3 255 кв. м (130 машино-мест X 25 кв. м на 1 машино-место), так как, согласно проектной документации, здание рассчитано на 372 работающих.

При таких обстоятельствах, Комиссия признает наличие преимущественного права, предусмотренного Градостроительным кодексом РФ, на приобретение ООО «Гамаюн» земельного участка в районе ул.

Авроровская, д. 17 в г. Владивостоке для размещения приобъектной парковки для автомобильного транспорта к строящемуся административному зданию, так как соблюдение нормативов градостроительного проектирования при осуществлении градостроительной деятельности является обязательным как для застройщика, так и для уполномоченного органа. В противном случае, в такой ситуации отказ уполномоченного органа в предоставлении ООО «Гамаюн» земельного участка будет являться нарушением требований Градостроительного кодекса, создающим необоснованное препятствие в осуществлении градостроительной деятельности.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам власти запрещается совершать действия (бездействие), принимать акты, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами, которые приводят или могут привести к ограничению конкуренции, в частности запрещается необоснованное препятствие осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

Данная норма запрещает органам власти совершать действия (бездействие), которые не только приводят к реальным последствиям в виде ограничения конкуренции, но и создают угрозу конкуренции, создают условия, возможность наступления таких последствий.

Комиссия, исходя из положений ст. 34 Земельного кодекса РФ и фактических обстоятельств, установленных в ходе рассмотрения дела, приходит к выводу о нарушении Департаментом земельных и имущественных отношений части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, так как принятие им решения, оформленного письмом от 30.05.2011 № 29/06/02-14/8550, об отказе в предоставлении индивидуальному предпринимателю Миронову А.П. земельного участка для размещения автостоянки в районе ул. Авроровская, д. 17 в г. Владивостоке в нарушение установленного ст. 34 Земельного кодекса порядка предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, создало угрозу конкурентной среде, поскольку при иных обстоятельствах такой отказ мог привести к ограничению конкуренции, в частности, мог привести к необоснованному препятствованию осуществлению предпринимателем деятельности на товарном рынке по оказанию услуги автостоянки г. Владивостока.

Вместе с тем, Комиссия, учитывая положения Градостроительного кодекса (ст. 1, ст. 2, ст. 24) и принятых в соответствии с ними региональных нормативов градостроительного проектирования в Приморском крае, нормативов градостроительного проектирования на территории ВГО, не усматривает нарушения антимонопольного законодательства в преимущественном предоставлении ООО «Гамаюн» земельного участка для размещения приобъектной парковки для автомобильного транспорта к строящемуся административному зданию, так как такое преимущество обосновано обязательными к исполнению требованиями Градостроительного кодекса РФ.

Комиссия не находит оснований для прекращения рассмотрения дела, предусмотренных частью 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции.

В соответствии со статьей 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган, установив в действиях органа власти (органа местного самоуправления) нарушение антимонопольного законодательства, выдает обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Материалами дела подтверждается отсутствие возможности сформировать на испрашиваемой предпринимателем Мироновым А.П. территории земельный участок для размещения автостоянки по объективным причинам.

Комиссия, учитывая наличие объективных причин, препятствующих формированию земельного участка, удовлетворяющего потребностям предпринимателя Миронова А.П., на испрашиваемой территории, а также отсутствие нарушения антимонопольного законодательства в преимущественном предоставлении ООО «Гамаюн» земельного участка, считает, что не имеется основания для выдачи предписания, предусматривающего обязанность Департамента по предоставлению предпринимателю Миронову А.П. земельного участка в районе ул. Авроровская, д. 17 в г. Владивостоке и по возврату предоставленного ООО «Гамаюн» земельного участка в связи с невозможностью исполнения такого предписания.

Вместе с тем, Комиссия в целях прекращения, пресечения и предупреждения в дальнейшем нарушения со стороны Департамента земельных и имущественных отношений антимонопольного законодательства при предоставлении земельных участков считает необходимым выдать предписание, предусматривающее обязанность разъяснить уполномоченным лицам о недопустимости нарушения установленного федеральным законом порядка предоставления земельных участков.

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 факт нарушения Департаментом земельных и имущественных отношений Приморского края части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в принятии решения, оформленного письмом от 30.05.2011 № 29/06/02-14/8550, об отказе в предоставлении индивидуальному предпринимателю Миронову А.П. земельного участка для размещения автостоянки в районе ул. Авроровская, д. 17 в г. Владивостоке с нарушением установленного статьей 34 Земельного кодекса порядка предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, которое могло привести к ограничению конкуренции, в частности, могло привести к необоснованному препятствованию осуществлению предпринимателем деятельности на товарном рынке по оказанию услуги автостоянки г. Владивостока.

2. Оснований для прекращения рассмотрения дела, предусмотренных статьей 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», не имеется.

3. Выдать Департаменту земельных и имущественных отношений предписание о прекращении нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно принять следующие меры, направленные на обеспечение конкуренции: в срок до 26 июля 2013 г. ознакомить уполномоченных должностных лиц Департамента земельных и имущественных отношений Приморского края с настоящим решением и письменно разъяснить им о недопустимости нарушения установленного федеральным законом порядка предоставления земельных участков, для целей, не связанных со строительством.

4. Оснований для принятия иных мер реагирования не имеется.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Приморского края.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.