

Резолютивная часть решения оглашена «09» декабря 2015 г.

В полном объеме решение изготовлено «23» декабря 2015 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель

Комиссии: <...> - заместитель руководителя Челябинского УФАС России;

Члены Комиссии: <...> - начальник отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

<...> - ведущий специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 87-07/13 по признакам нарушения Администрацией города Челябинска (пл. Революции, 2, г. Челябинск) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступило заявление Управления ФСБ России по Челябинской области на неправомерные действия Администрации города Челябинска по предоставлению в долгосрочную аренду ООО «Форсаж» земельного участка с кадастровым номером № 74:36:00 00 000:0164, общей площадью 9166 кв.м, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Ярославская, д. 1, без проведения торгов.

Администрацией города Челябинска представлены следующие письменные пояснения (от 25.11.2013 исх. № 5-23837/13-0-1, 24.01.2014 б/н).

ООО «Форсаж» 22.07.2008 обратилось в Администрацию города Челябинска с заявлением о предоставлении земельного участка по ул. Блюхера в Советском районе города Челябинска. В газете «Челябинск за неделю» от 02.09.2008 № 30 Администрация города сообщила о поступивших заявлениях и начале работ по формированию земельных участков для строительства объектов без проведения торгов, включая информацию о формировании земельного участка для размещения ООО «Форсаж» автосалона по ул. Блюхера в Советском районе города Челябинска. Иные заявления на указанный земельный участок в Администрацию города Челябинска не поступали. Распоряжением Главы города Челябинска от 25.02.2009 № 638 утверждена схема № 003126-04-2009 расположения земельного участка на кадастровом плане территории, акт выбора земельного участка № 003126004-2009 и предварительно согласовано место размещения автосалона по ул. Блюхера в Советском районе города Челябинска. ООО «Форсаж». 27.12.2013 ООО «Форсаж» обратилось в Администрацию города Челябинска с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 74:36:0000000:164. Распоряжением Администрации города Челябинска от 29.02.2012 № 1027 ООО «Форсаж» предоставлен в аренду земельный участок для строительства автосалона по ул. Блюхера в Советском районе города Челябинска. Согласно имеющейся кадастровой выписке Федерального бюджетного учреждения «Кадастровая палата» по Челябинской области от 15.12.2011 земельному участку по улице Блюхера площадью 9166 кв. м присвоен кадастровый номер <...> :36:0000000:164, разрешенным видом использования является строительство автосалона. Дата

внесения номера в государственный кадастр недвижимости – 26.08.2005.

Понятие государственного кадастра недвижимости было определено Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (вступил в силу с 01.03.2008). На момент принятия Распоряжения от 25.02.2009 № 638 Администрация города Челябинска не располагала информацией о том, что указанный земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет. Данное обстоятельство могло быть вызвано тем, что передача информации о ранее учтенных объектах недвижимости, содержащейся в государственном земельном кадастре, соответствующие уполномоченные органы передавали в государственный кадастр недвижимости не в одномоментном порядке, а с учетом сроков и в порядке, установленных статьей 45 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». В связи с тем, что при принятии Распоряжения Администрации города Челябинска от 25.02.2009 № 638 земельный участок не рассматривался как поставленный на государственный кадастровый учет, применение положений подпункта 3 пункта 4 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации не требовалось.

По мнению Администрации города Челябинска, рассматриваемый вопрос находится за пределами полномочий антимонопольного органа. Позиция антимонопольного органа противоречит позиции Прокуратуры города Челябинска, выраженной в представлении от 13.12.2013 № 892ж-2012. Исходя из указанного представления, Прокуратура города Челябинска рассматривает данный участок как участок предзаводской территории ФГУП «ЧАМЗ», который должен принадлежать на праве собственности Российской Федерации в силу прямого указания закона. Следовательно, данный участок не может быть предметом гражданско-правовых отношений, связанным с осуществлением в его границах, в рассматриваемом случае, автосалона. Прокуратура города Челябинска потребовала принять конкретные меры к расторжению договора аренды земельного участка, заключенного между Комитетом по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска и ООО «Форсаж» (конечным арендатором участка в настоящее время – ООО «АвтоГалактика». Во исполнение представления Прокуратуры города Челябинска со стороны Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска направлен письменный отказ от договора аренды земли (от 19.12.2013 № 22486).

Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Челябинска представлены следующие письменные пояснения (от 20.03.2014 исх. № 40-2772/юр).

Запросы в орган кадастрового учета о предоставлении сведений о постановке на государственный кадастровый учет земельного участка, площадью 9166 кв. м, расположенного по адресу: ул. Ярославская, 1 в Советском районе города Челябинска, Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Челябинска не направлялись, поскольку на момент предоставления земельного участка ООО «Форсаж» осуществление указанной функции не входило в полномочия управления, в также не было предусмотрено земельным законодательством.

Законодательством Российской Федерации требования к размещению информации при публикации в средствах массовой информации сообщения о возможном предоставлении земельного участка для строительства, в том числе о его местоположении, не установлены. Согласно дежурной карте города Челябинска земельный участок площадью 9166 кв.м расположен по ул. Блюхера в

Советском районе города Челябинска. При публикации местоположения земельного участка было нецелесообразно использовать адрес: ул. Ярославская, 1 в Советском районе г. Челябинска, поскольку указанный адрес индивидуализирует местоположение иного объекта капитального строительства. Кроме того, согласно имеющейся кадастровой выписке земельный участок с кадастровым номером 74:36.0000000:164 расположен по ул. Блюхера в Советском районе города Челябинска.

ООО «АвтоГалактика» представлены следующие письменные пояснения.

Процедура предоставления земельного участка ООО «Форсаж» не является нарушенной, поскольку предоставление земельного участка должно было осуществляться без проведения торгов на основании подпункта 3 пункта 4 статьи 30 ЗК РФ. Адрес земельного участка в публикации указан верно, соответствует внесённому в кадастровый паспорт местоположению. При отсутствии у Администрации города Челябинска сведений о том, что земельный участок ранее поставлен на кадастровый учет, процедура предоставления земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта также соответствовала законодательству и в ходе соблюдения этой процедуры для ООО «Форсаж» не было создано каких-либо преимущественных условий. Изучив материалы дела, заслушав доводы и объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам.

22.07.2008 ООО «Форсаж» обратилось в Администрацию города Челябинска с заявлением о предоставлении земельного участка по улице Блюхера в Советском районе города Челябинска для проектирования и строительства автосалона.

В газете «Челябинск за неделю» от 02.09.2008 № 30 Администрация города Челябинска сообщила о поступивших заявлениях и начале работ по формированию земельных участков для строительства объектов без проведения торгов, включая информацию о формировании земельного участка для размещения ООО «Форсаж» автосалона по улице Блюхера в Советском районе города Челябинска. Указанное информационное сообщение подписано начальником Главного управления архитектуры и градостроительства Администрации города Челябинска.

Распоряжением Главы города Челябинска от 25.02.2009 № 638 утверждена схема № 003126-04-2009 расположения земельного участка на кадастровом плане территории, акт выбора земельного участка № 003126-04-2009 и предварительно согласовано ООО «Форсаж» место размещения автосалона по улице Блюхера в Советском районе города Челябинска.

ООО «Форсаж» 27.12.2012 обратилось в Администрацию города Челябинска с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 74:36:0000000:164.

Распоряжением Администрации города Челябинска от 29.02.2012 № 1027 ООО «Форсаж» предоставлен в аренду земельный участок для строительства автосалона по улице Блюхера в Советском районе города Челябинска.

Между Комитетом по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска и ООО «Форсаж» 27.03.2012 заключен договор № УЗ № 010662-К-2012 краткосрочной аренды земельного участка, расположенного по ул. Блюхера в Советском районе города Челябинска, сроком действия с 29.02.2012 по 29.02.2014. Указанный договор прошел государственную регистрацию 24.04.2012.

Между ООО «Форсаж» и ООО «Планета Авто» 28.03.2012 заключено соглашение по уступке прав по договору № УЗ № 010662-К-2012 от 27.03.2012.

Между ООО «Планета Авто» и ООО «АвтоГалактика» 16.09.2013 заключен договор

о передаче прав и обязанностей по договору № УЗ № 010662-К-2012 от 27.03.2012. Указанный договор прошел государственную регистрацию 14.10.2013.

В соответствии с частью 1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции на дату направления ООО «Форсаж» заявления о предоставлении земельного участка в аренду от 22.07.2008; далее – ЗК РФ) предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта определен в пункте 5 статьи 30 ЗК РФ и состоит из:

- выбора земельного участка и принятия в порядке, установленном статьей 31 ЗК РФ, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;
- выполнения в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;
- принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 ЗК РФ.

В силу пункта 6 статьи 30 ЗК РФ в случае, если земельный участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление для строительства осуществляется в соответствии с подпунктами 3 и 4 пункта 4 статьи 30 ЗК РФ, если иной порядок не установлен ЗК РФ.

Подпунктами 3 и 4 пункта 4 статьи 30 ЗК РФ предусмотрено предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта.

Согласно кадастровой выписке Федерального бюджетного учреждения «Кадастровая палата» по Челябинской области о земельном участке от 15.12.2011 земельному участку по ул. Блюхера, площадью 9166 кв.м присвоен кадастровый номер <...> :36:0000000:164, разрешенным видом использования является строительство автосалона. Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости 26.08.2005.

Поскольку подлежащий предоставлению ООО «Форсаж» земельный участок являлся сформированным, предоставление такого земельного участка должно было производиться без предварительного согласования места размещения объекта в порядке пункта 4 статьи 30 ЗК РФ.

Предоставление земельного участка в аренду для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется на торгах, кроме случая, установленного подпунктом 3 пункта 4 статьи 30 ЗК РФ, а именно при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предполагаемых к передаче земельных участков в случае, если имелась только одна заявка.

При исследовании текста информационного сообщения, опубликованного в газете «Челябинск за неделю» от 02.09.2008 № 30, установлено, что оно содержит следующие сведения о поступивших заявлениях и начале работ по формированию земельных участков для строительства объектов без проведения торгов: «фирма - ООО «Форсаж», объект – автосалон, местоположение – ул. Блюхера, район – Советский».

Указанное информационное сообщение не содержит сведений о приеме заявлений о предоставлении земельного участка без проведения торгов, что не соответствует абзацу 6 подпункта 1 пункта 4 статьи 30 ЗК РФ. Также из содержания

информационного сообщения невозможно определить месторасположение земельного участка, который предоставляется для строительства.

В действиях Администрации города Челябинска по принятию Распоряжения от 29.02.2012 № 1027 о предоставлении ООО «Форсаж» сформированного земельного участка без учета положений пункта 6 статьи 30 ЗК РФ, т.е. путем предварительного согласования места размещения объекта и без проведения торгов при отсутствии надлежащей предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предполагаемого к передаче земельного участка, усмотрены признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в связи с чем возбуждено производство по настоящему делу.

Определением Челябинского УФАС России от 23.04.2014 рассмотрение дела № 87-07/13 о нарушении антимонопольного законодательства приостановлено до принятия Арбитражным судом Челябинской области судебного акта по делу № А76-1484/2014 по исковому заявлению Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска к ООО «АвтоГалактика» об обязанности ответчика освободить путем демонтажа и вывоза имеющихся на участке сооружений и передать по акту приема-передачи истцу земельный участок общей площадью 9 166 кв.м, кадастровый номер <...> :36:0000000:164, расположенный по адресу: г. Челябинск в Советском районе по улице Блюхера.

Решением Арбитражного суда Челябинской области по делу № А76-1484/2014 от 03 сентября 2015 года в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда по тому же делу от 05 ноября 2015 года решение суда первой инстанции отменено, исковые требования Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям г. Челябинска удовлетворены, на ООО «АвтоГалактика» возложена обязанность по освобождению земельного участка путем демонтажа и вывоза имеющихся на участке сооружений и передаче участка по акту приема-передачи Комитету по управлению имуществом и земельным отношениям г. Челябинска.

Определением Челябинского УФАС России от 06.11.2015 рассмотрение дела № 87-07/13 о нарушении антимонопольного законодательства возобновлено.

В соответствии со статьей 41.1 Закона 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.

Поскольку со дня принятия Распоряжения Администрации города Челябинска от 29.02.2012 № 1027 «О предоставлении земельного участка в аренду для строительства автосалона по ул. Блюхера в Советском районе города Челябинска ООО «Форсаж» истекло три года, Комиссия приходит к выводу о наличии оснований для прекращения рассмотрения настоящего дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Руководствуясь статьями 41 и 48 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела № 87-07/13, возбужденного по признакам нарушения Администрацией города Челябинска части 1 статьи 15 Закона о

защите конкуренции в связи с истечением срока давности, предусмотренного статьей 41.1 Закона о защите конкуренции.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

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

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

<...>

(351) 265-93-79

22.12.2015