

Администрация города Красноярска
ул. Карла Маркса, 93,
г. Красноярск, 663020

Департамент градостроительства
администрации г. Красноярска
Карла Маркса улица, 95, г. Красноярск,
660049

Управление архитектуры администрации
г. Красноярска
Карла Маркса улица, 95, г. Красноярск,
660049

Департамент муниципального имущества
и земельных отношений Администрации
города Красноярска
ул. Карла Маркса, 75, г. Красноярск,
660049;

Индивидуальный предприниматель
В.М. Селиванов
60 лет образования СССР улица, 7-84,
г. Красноярск, 660119

ООО «СибСтройСервис»
Красной гвардии улица, д. 24, кв. 420,
г. Красноярск, 660075

РЕШЕНИЕ

от «31» мая 2013 г.

Резолютивная часть решения по делу оглашена на заседании Комиссии 23 мая 2013 года.

В полном объеме решение изготовлено 31 мая 2013 года.

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – Лужбин Е.А., заместитель руководителя управления, члены комиссии: Фомушкина Ю.В., начальник отдела контроля органов власти, Дударева М.А., главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, рассмотрела дело № 75-15-13, возбужденное в отношении Администрации города Красноярска по признакам нарушения статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Дело рассмотрено с участием:

От Администрации города Красноярска представителя по доверенности <...> (доверенность № 01- 314 от 22.01.2013);

От Управления по архитектуре администрации города Красноярска представителя по доверенности <...> (доверенность № 94 от 13.03.2013);

От Департамента градостроительства администрации города Красноярска представителя по доверенности <...> (доверенность № 04/947-дг от 18.02.2013);

От заинтересованного лица ООО «СибСтройСервис» представителя по доверенности <...> (доверенность б/н от 21.03.2012),

УСТАНОВИЛА:

В адрес управления Федеральной антимонопольной службы по Красноярскому краю поступило обращение (вх. №21600 от 17.12.2012) ИП Селиванова В.М. о неправомерных действиях структурных подразделений Администрации города Красноярска, связанных с отказом в продлении разрешения на размещение временного сооружения, отказом в продлении договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Красноярск, Советский район, ул. Водопьянова - ул. Алексеева, площадью 2560 кв.м., для размещения автостоянки в соответствии со схемой размещения временных сооружений.

В обоснование доводов, изложенных в обращении, заявитель указал о том, что ранее, вышеуказанный земельный участок принадлежал заявителю (на основании договора аренды № 804 от 25.05.2010), и был предоставлен в целях размещения временного сооружения (автостоянки).

На основании договора аренды № 804 от 25.05.2010 ИП Селиванову В.М. был предоставлен земельный участок, расположенный по адресу: г. Красноярск, Советский район, ул. Водопьянова - ул. Алексеева, площадью 2560 кв.м., в целях размещения временного сооружения (автостоянки).

Согласно письму Департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярск исх. № С-5997 от 07.11.2012 срок договора аренды земельного участка № 804 от 25.05.2010 продлен на неопределенный срок.

26 сентября 2012 году между Администрацией Советского района города Красноярск и Селивановым В.М. заключен договор № 178 на право размещения временного сооружения до утверждения схемы временных сооружений.

Однако письмом Департамент градостроительства администрации города Красноярск исх. № С-10922-ск от 11.12.2012 предложил ИП Селиванову В.М. демонтировать временное сооружение и привести земельный участок в первоначальное состояние. Требование было обусловлено следующими обстоятельствами.

21.01.2011 в адрес Управления архитектуры администрации города Красноярск поступило заявление от ООО «СибСтройСервис» о выборе земельного участка и подготовке распоряжения о предварительном согласовании места размещения торгового здания.

06 мая 2011 года в газете «Городские новости» № 64 опубликовано информационное сообщение следующего содержания «Администрация города Красноярск сообщает о выборе земельного участка для предстоящего строительства торгового здания на пересечении улиц Водопьянова – Алексеева».

25.04.2012 Администрацией города Красноярск издано Распоряжение № 787-ж «О предварительном согласовании ООО «СибСтройСервис» места размещения объекта».

В целях продления договора аренды вышеуказанного земельного участка Селивановым В.М. 12 декабря 2012 года подано заявление о предоставлении земельного участка для целей капитального строительства.

Письмом департамента градостроительства администрации города Красноярск (исх. № С-12909-ск от 20.12.2012) Селиванову В.М. отказано в выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта по причине того, что данный земельный участок может быть предоставлен по результатам торгов, а также по причине того, что данный земельный участок согласован иному лицу.

Информационное сообщение, опубликованное 06 мая 2011 года в газете «Городские новости» № 64 не содержало информации о возможном обращении заинтересованных лиц с заявлением о предоставлении вышеуказанное участка, сроках в течение которых можно обратиться с заявлением, а также сведений о месте обращения с вопросами и заявлениями (отсутствовала контактная информация, адрес, номера телефонов).

Ненадлежащее опубликование информации о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства привело к ограничению прав заявителя на реализацию права на получение земельного участка в аренду.

По данному факту Красноярским УФАС России на основании приказа № 174 от 13.03.2013 было возбуждено дело № 75-15-13 в отношении администрации города

Красноярска.

К участию в деле в качестве заинтересованных лиц привлечены:

- Департамент градостроительства администрации г. Красноярска (Карла Маркса улица, 95, г. Красноярск, 660049);

- Управление архитектуры администрации г. Красноярска (Карла Маркса улица, 95, г. Красноярск, 660049);

- Департамент муниципального имущества и земельных отношений Администрации города Красноярска (ул. Карла Маркса, 75, г. Красноярск, 660049);

- ООО «СибСтройСервис» (Красной гвардии улица, д. 24, оф. 420, г. Красноярск, 660075);

К моменту рассмотрения дела Администрацией города Красноярска представлена письменная позиция (исх. б/н от 14.04.2013), заключающаяся в следующем: порядок подготовки и согласования в администрации города индивидуальных правовых актов о предоставлении земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта и без предварительного согласования места размещения объекта на момент обращения ООО «СибСтройСервис» регламентировался постановлением администрации города Красноярска от 01.01.2008 № 473. Распоряжением администрации города Красноярска от 25.04.2012 № 787-ж ООО «СибСтройСервис» предварительно согласовано место размещения торгового здания на земельном участке 7161 кв.м. по адресу: г. Красноярск, Советский район, ул. Алексеева-Водопьянова.

Распоряжением администрации города Красноярска от 10.02.2010 № 110-арх (в редакции распоряжения от 17.03.2011 № 160-арх) на земельном участке, расположенном по адресу: г. Красноярск, ул. Водопьянова-Алексеева Селиванову В.М. разрешено размещение временной автостоянки сроком до 19.02.2012.

Договором на право размещения временного сооружения № 176 от 26.09.2012 Селиванову В.М. продлен срок размещения временной автостоянки. В соответствии с п. 1.2. договора, срок размещения временного сооружения установлен до утверждения схемы размещения временных сооружений.

Схема временных сооружений на территории города Красноярска утверждена постановлением администрации г. Красноярска от 27.09.2012 № 415.

В соответствии с п. 3 ст. 15 Правил землепользования и застройки г. Красноярска, временный объект подлежит демонтажу по окончании установленного индивидуальным правовым актом срока его размещения.

Согласно п. 2.14 положения о порядке размещения временных сооружений, утвержденного постановлением администрации г. Красноярска от 09.02.2010 № 55, основанием для отказа в продлении срока размещения временного сооружения является размещение временного сооружения на земельном участке, предварительно согласованном для размещения объекта недвижимости. Следовательно, после 25.04.2012 отсутствовали основания для продления

договора на размещение временного сооружения.

Таким образом, администрация считает, что нарушение ч. 1 ст. 15 Федерального закона «О защите конкуренции» отсутствуют в действиях Администрации города Красноярск.

Департаментом градостроительства администрации города Красноярск также к моменту рассмотрения дела представлена письменная позиция (исх. № 16/3146дг от 04.04.2013), содержание которой аналогично позиции Администрации города Красноярск. Он полагает, что нарушение антимонопольного законодательства Администрацией города Красноярск не допущено, процедура предоставления земельного участка ООО «СибСтройСервис» соответствует требованиям действующего законодательства.

Департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярск также к моменту рассмотрения дела представлена письменная позиция (исх. б/н от 04.04.2013), заключающаяся в следующем: ООО «СибСтройСервис» с заявлением о заключении договора аренды земельного участка (на основании распоряжения администрации г. Красноярск от 25.04.2012 № 7878-ж), расположенного по адресу: г. Красноярск, Советский район, ул. Алексеева - ул. Водопьянова, в Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярск не обращался, в связи с чем, договор аренды земельного участка с ООО «СибСтройСервис» не заключался. В отношении земельного участка по адресу: г. Красноярск, Советский район, ул. Алексеева - ул. Водопьянова был заключен договор аренды от 25.05.2010 № 804 для размещения временной автостоянки на срок с 19.02.2010 по 15.02.2012 на основании распоряжения администрации города Красноярск № 110-арх от 19.02.2010.

На рассмотрении дела 23 мая 2013 года представитель департамента градостроительства администрации города Красноярск пояснила, что 01 апреля 2013 года ООО «СибСтройСервис» было отказано в предоставлении земельного участка по причине нахождения на испрашиваемом земельном участке объектов недвижимого имущества, не принадлежащих заявителю. 09 апреля 2013 года от ООО «СибСтройСервис» в адрес Департамента градостроительства поступило повторное заявление о предоставлении земельного участка для строительства торгового здания сроком на пять лет, в связи с чем, 23.04.2013 администрацией города Красноярск издано Распоряжение № 1036-арх «О предоставлении ООО «СибСтройСервис» земельного участка», подписанное исполняющим обязанности заместителя Главы города-руководителя департамента градостроительства - М.А. Быконей.

Исследовав представленные доказательства, оценив доводы лиц, участвующих в рассмотрении дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

Конституцией Российской Федерации (статья 8) гарантируется единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

В соответствии с частью 1 статьи 34 Конституции Российской Федерации каждый

имеет право на свободное использование своих способностей, имущества для предпринимательской и иной, не запрещенной законом, экономической деятельности. Не допускается экономическая деятельность, направленная на монополизацию и недобросовестную конкуренцию.

Статьями [35](#), [36](#) Конституции Российской Федерации устанавливается, что владение, пользование и распоряжение землей осуществляется их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц. [Статьей 1](#) Земельного кодекса РФ определяется приоритет интересов общества и государства в целом над возможностью получения экономической выгоды от использования земли по причине того, что земля является основой жизни и деятельности человека, важнейшим компонентом окружающей среды, невозможным природным ресурсом.

Согласно пункту 1 статьи 130 Конституции Российской Федерации местное самоуправление в Российской Федерации обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью.

Статьей 132 Конституции Российской Федерации предусмотрено, что органы местного самоуправления самостоятельно, в том числе управляют муниципальной собственностью, а также решают иные вопросы местного значения.

Правовой статус и полномочия органов местного самоуправления определены Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Из содержания терминов и понятий, приведенных в статье 2 указанного Закона, следует, что к вопросам местного значения относятся вопросы непосредственного обеспечения жизнедеятельности населения муниципального образования, решение которых в соответствии с Конституцией Российской Федерации и настоящим Федеральным законом осуществляется населением и органами местного самоуправления самостоятельно.

Согласно пункту 2 статьи 51 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное владение или в постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти Российской Федерации (органам государственной власти субъекта Российской Федерации) и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами.

Таким образом, органы местного самоуправления осуществляют полномочия по решению вопросов местного значения в соответствии с нормативными правовыми актами, действующими в Российской Федерации.

В соответствии со статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и

иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Статьей 264 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что земельные участки могут предоставляться их собственниками другим лицам на условиях и в порядке, которые предусмотрены гражданским и земельным законодательством.

Согласно [пункту 1 статьи 607](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов ([пункт 2 статьи 607](#) ГК РФ).

Земельный кодекс РФ как основополагающий акт в сфере земельных отношений содержит абсолютное большинство статей, определяющих порядок совершения действий именно органами государственной власти и местного самоуправления при реализации полномочий в сфере земельных отношений.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 28](#) Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду.

В соответствии со [статьями 10, 11 и 29](#) Земельного кодекса субъекты Российской Федерации осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в их собственности; к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относится установление правил землепользования и застройки территорий муниципальных образований. Предоставление юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти.

Статьей 29 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что 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 в соответствии со [статьями 9, 10 и 11](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предусмотрен [статьями 30 - 34](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно [статье 30](#) Земельного кодекса Российской Федерации предоставление

земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

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

В соответствии со [статьей 30](#) Земельного кодекса предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию, в том числе, с предварительным согласованием мест размещения объектов. При этом предоставление земельных участков осуществляется в следующем порядке: выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта; проведение работ по формированию земельного участка; государственный кадастровый учет и принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства.

Согласно [статье](#) этого же Кодекса лица, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращается в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. Орган местного самоуправления обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования. Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, к которому прилагаются утвержденные органом местного самоуправления проекты границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора. Исполнительный орган государственной власти принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора 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.

Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду в следующем порядке:

- выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном [статьей 31](#) настоящего Кодекса, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;
- проведение работ по формированию земельного участка;
- государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными [статьей 70](#) настоящего Кодекса;
- принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными [статьей 32](#) настоящего Кодекса.

Порядок выбора земельного участка, с которого начинается процедура предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов, предусмотрен нормами права, установленными [статьей 31](#) Земельного кодекса.

Согласно [пунктам 3 и 4](#) статьи 31 Земельного кодекса органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

Указанное требование закона обеспечивает гарантированный [Конституцией](#) Российской Федерации доступ всех граждан и юридических лиц к участию в разрешении вопросов, касающихся предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для использования в предпринимательской или иной экономической деятельности.

В соответствии с [пунктом 6 статьи 30](#) Земельного кодекса 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 настоящей статьи, т.е. с проведением торгов.

Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

В случае, если в ходе или после процедуры выбора участка и его оформления, но до принятия решения о его предоставлении для строительства, поступили заявки на предоставление данного участка от третьих лиц, а также в случае, если органу местного самоуправления иным способом, предусмотренным законом, стало известно о споре между несколькими лицами по поводу использования данного земельного участка, то такое решение органом местного самоуправления может быть принято только при соблюдении принципов, установленных [статьей 34](#) Земельного кодекса, то есть принципов эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков, недопущения установления приоритетов и особых условий для отдельных категорий граждан, если иное не установлено законом.

Одним из основных условий законности предоставления земельных участков на основании настоящей [статьи](#) является максимальное обеспечение равных возможностей гражданам и юридическим лицам при приобретении участков, а также условие предоставления достаточно полной и достоверной информации.

Земельный участок, который предполагается предоставить, формируется на основании [ст. ст. 69, 70](#) ЗК РФ, а также Федерального [закона](#) о землеустройстве и Федерального [закона](#) о государственном кадастре недвижимости.

На основании договора аренды № 804 от 25.05.2010) ИП Селиванову В.М. был предоставлен земельный участок, расположенный по адресу: г. Красноярск, Советский район, ул. Водопьянова - ул. Алексеева, площадью 2560 кв.м., в целях размещения временного сооружения (автостоянки).

Согласно письму Департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска исх. № С-5997 от 07.11.2012 срок договора аренды земельного участка № 804 от 25.05.2010 продлен на неопределенный срок.

26 сентября 2012 году между Администрацией Советского района города Красноярска и Селивановым В.М. заключен договор № 178 на право размещения временного сооружения до утверждения схемы временных сооружений.

Однако письмом Департамент градостроительства администрации города Красноярска исх. № С-10922-ск от 11.12.2012 предложил ИП Селиванову В.М. демонтировать временное сооружение и привести земельный участок в первоначальное состояние.

21.01.2011 в адрес Управления архитектуры администрации города Красноярска поступило заявление от ООО «СибСтройСервис» о выборе земельного участка и подготовке распоряжения о предварительном согласовании места размещения торгового здания.

06 мая 2011 года в газете «Городские новости» № 64 опубликовано информационное сообщение следующего содержания «Администрация города Красноярска сообщает о выборе земельного участка для предстоящего строительства торгового здания на пересечении улиц Водопьянова – Алексеева».

25.04.2012 Администрацией города Красноярска издано Распоряжение № 787-ж «О предварительном согласовании ООО «СибСтройСервис» места размещения объекта».

В целях продления договора аренды вышеуказанного земельного участка Селивановым В.М. 12 декабря 2012 года подано заявление о предоставлении земельного участка для целей капитального строительства.

Письмом департамента градостроительства администрации города Красноярска (исх. № С-12909-ск от 20.12.2012) Селиванову В.М. отказано в выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта по причине того, что данный земельный участок может быть предоставлен по результатам торгов, а также по причине того, что данный земельный участок согласован иному лицу.

01 апреля 2013 года ООО «СибСтройСервис» было отказано в предоставлении земельного участка по причине нахождения на испрашиваемом земельном участке объектов недвижимого имущества, не принадлежащих заявителю.

09 апреля 2013 года от ООО «СибСтройСервис» в адрес департамента градостроительства поступило повторное заявление о предоставлении земельного участка для строительства торгового здания сроком на пять лет.

23.04.2013 администрацией города Красноярска издано Распоряжение № 1036-арх «О предоставлении ООО «СибСтройСервис» земельного участка», подписанное исполняющим обязанности заместителя Главы города-руководителя департамента градостроительства - М.А. Быконей.

Земельный участок общей площадью 7161+/-9 кв.м. из земель населенных пунктов,

с кадастровым номером -24:50:0000000153732, находящийся по адресу: г. Красноярск, Советский район, ул. Алексеева-Водопьянова, сформирован на основании [ст. ст. 69, 70](#) ЗК РФ, а также Федерального [закона](#) о землеустройстве и Федерального [закона](#) о государственном кадастре недвижимости и соответственно сформирован как объект гражданских прав, поставлен на государственный учет в государственный кадастр недвижимости 04.10.2012.

На момент рассмотрения дела Комиссией Красноярского УФАС России спорный земельный участок находился во владении и пользовании ИП Селиванова В.М. (согласно письму Департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска № С8498 договор аренды земельного участка в соответствии с частью 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации возобновлен на неопределенный срок).

При принятии решений о предоставлении земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта законодатель в целях обеспечения реализации равных возможностей гражданам и юридическим лицам при приобретении участков закрепил в [части 3 статьи 31](#) Земельного кодекса РФ обязанность органов местного самоуправления городских и сельских поселений информировать население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

По смыслу данного [положения](#) оно призвано обеспечить реализацию гражданами в разумный срок принципов участия в решении вопросов, касающихся прав на землю, а также сочетания интересов общества и отдельных граждан ([подпункты 4 и 11 пункта 1 статьи 1](#) Кодекса).

При этом [Кодекс](#) не ограничивает существование указанного права во времени моментом обращения первого из заинтересованных лиц с заявлением в орган местного самоуправления и не устанавливает каких-либо критериев приоритета или отбора при множественности претендентов.

Следовательно, публичное информирование направлено не только на защиту интересов населения в целом, но и конкретных лиц, в том числе возможных претендентов на земельный участок.

На этой стадии населением могут быть заявлены возражения против размещения конкретного объекта, а заинтересованными лицами поданы документы на получение того же участка под застройку объектами аналогичного или иного назначения, для чего должен быть определен разумный срок реагирования на соответствующую информацию.

Положения [ЗК](#) РФ не устанавливают нормативного срока, по истечении которого органы местного самоуправления не вправе принимать от третьих лиц заявления на предоставление им земельного участка.

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта в случае, если на данный земельный участок претендуют нескольких лиц, осуществляется путем проведения торгов по правилам [пункта 4 статьи 30](#) Кодекса. Такой способ предоставления земельных участков отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных граждан, закрепленному в [пункте 11 статьи 1](#) Кодекса, а также позволяет обеспечить

справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу ([постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.09.2010 N 4224/10 по делу N А76-4758/2009](#)).

Одним из основных условий законности предоставления земельных участков на основании действующего законодательства является максимальное обеспечение равных возможностей гражданам и юридическим лицам при приобретении участков, а также условие предоставления достаточно полной и достоверной информации.

Важным условием прозрачности процедуры предоставления земельных участков является информационное обеспечение.

Целью установления данных норм, является обеспечение конкуренции при предоставлении прав на владение и пользование государственным (муниципальным) имуществом.

Однако, информационное сообщение, опубликованное 06 мая 2011 года в газете «Городские новости» № 64 не содержало информации о возможном обращении заинтересованных лиц с заявлением о предоставлении вышеуказанное участка, сроках в течение которых можно обратиться с заявлением, а также сведений о месте обращения с вопросами и заявлениями (отсутствует контактная информация, адрес, номера телефонов), кроме того, отсутствовала информация, позволяющая идентифицировать земельный участок.

Ненадлежащее опубликование информации о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства привело (могло привести) к ограничению прав потенциальных заявителей на получение земельного участка в аренду.

Учитывая, что после размещения информации 06 мая 2011 в газете «Городские новости» № 64 о том, что «Администрация города Красноярска сообщает о выборе земельного участка для предстоящего строительства торгового здания на пересечении улиц Водопьянова – Алексеева» и до принятия решения о предоставлении земельного участка ООО «СибСтройСервис», с заявлением о предоставлении вышеуказанного земельного участка в аренду в администрацию города Красноярска обратился 12.12.2012 - ИП Селиванов В.М. администрации необходимо было провести торги в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации.

Данному положению корреспондирует позиция Конституционного суда РФ (Определение Конституционного Суда РФ от 25.11.2010 N 1549-О-О) о том, что не допускается установление приоритетов и особых условий для отдельных категорий граждан, если иное не установлено законом; органы местного самоуправления обязаны 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.

При наличии нескольких заявок на один и тот же земельный участок должны быть проведены торги, предусмотренные [статьей 38](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

Федерации, [статьями 447, 448](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации 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).

Этот запрет распространяется на акты либо действия органа местного самоуправления, которые, ограничивая самостоятельность хозяйствующих субъектов либо создавая дискриминационные условия деятельности отдельных хозяйствующих субъектов, имеют либо могут иметь своим результатом недопущение, ограничение, устранение конкуренции и ущемление интересов хозяйствующих субъектов.

Таким образом, в действиях администрации города Красноярска присутствуют признаки нарушения ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившиеся в ограничении доступа к участию в торгах на право заключения договора аренды вышеуказанного земельного участка и, соответственно, в ограничении конкуренции.

Земельные торги всегда являются открытыми по составу участников, сообщение полной информации о возможном предстоящем предоставлении земельных участков направлено на обеспечение массовости участия в открытых торгах заинтересованных лиц. Место нахождения земельного участка - это в своем роде отправная точка для принятия потенциальным претендентом решения об участии или неучастии в соответствующих торгах. Указание о месте нахождения земельного участка пересечение улиц Водопьянова – Алексеева могло ввести в заблуждение потенциально заинтересованных в приобретении права аренды земельного участка, т.к. пересечение двух улиц образует четыре участка. Следовательно, отсутствие конкретной информации о месте нахождения земельного участка может послужить причиной того, что не все лица, потенциально заинтересованные в приобретении права аренды земельного участка, подадут свои заявки в уполномоченный орган.

Комиссия Красноярского УФАС России с доводом представителя администрации города Красноярска, озвученным на заседании Комиссии 23 мая 2013 года о том, что процедура предоставления земельного участка не нарушена, т.к. первым с заявлением о предоставлении земельного участка обратился заявитель ООО «СибСтройСервис», а ИП Селиванов В.М. обратился с аналогичным заявлением после принятия акта об утверждении акта выбора земельного участка, подлежит отклонению, т.к. в силу [пункта 1 статьи 31](#) Земельного кодекса Российской Федерации каждый гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства объекта нежилого назначения, имеют право обратиться с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта в соответствующий орган местного самоуправления, который обязан обеспечить такой выбор.

По смыслу положений [пункта 3 статьи 31](#) Кодекса об обязательном публичном информировании населения о возможном предоставлении конкретного земельного участка под строительство объекта нежилого назначения с предварительным согласованием места его размещения заинтересованные лица не лишены возможности подать заявления о предоставлении им того же земельного участка, даже зная о наличии иных претендентов.

При этом [Кодекс](#) не ограничивает существование указанного права во времени моментом обращения первого из заинтересованных лиц с заявлением в орган местного самоуправления и не устанавливает каких-либо критериев приоритета или отбора при множественности претендентов.

Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства, т.е. промежуточным, а не окончательным актом о предоставлении земельного участка. Предоставление земельного участка 23.04.2013 года ООО «СибСтройСервис» с учетом того обстоятельства, что на предоставленный земельный участок претендовал 12.12.2012 (до принятия решения о предоставлении земельного участка) ИП Селиванов В.М., по мнению Комиссии Красноярского УФАС, нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц в сфере землепользования, которые по смыслу [подпунктов 4, 11 пункта 1 статьи 1](#), [пункта 2 статьи 15](#), [пункта 4 статьи 30](#) Земельного кодекса Российской Федерации считаются равными и предполагают обязанность органов местного самоуправления обеспечить гарантии доступа населения к участию в принятии решений о предоставлении прав на землю и к ее получению.

Ввиду изложенного, а также учитывая, что статьей 29 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что 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 в соответствии со статьями 9, 10 и 11 Земельного кодекса Российской Федерации, и право пользования спорным земельным участком возникло на основании Распоряжения № 1036-арх «О предоставлении ООО «СибСтройСервис» земельного участка», Комиссия Красноярского УФАС России приходит к выводу о том, что данный акт Администрации города Красноярска противоречит антимонопольному законодательству, а именно части 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции».

Учитывая вышеизложенные фактические и правовые обстоятельства, Комиссия приходит к выводу:

о наличии в действиях администрации города Красноярска, выразившихся в принятии решения о предоставлении земельного участка ООО «СибСтройСервис» с нарушением процедуры, предусмотренной [частью 3 статьи 31](#), [пункта 4 статьи 30](#) Земельного кодекса Российской Федерации без соблюдения принципа публичности, состава нарушения, предусмотренного частью 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», согласно которой федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных

органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации 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).

Соответствующими действиями нарушен публичный порядок, обеспечивающий конкуренцию, а также ущемлены интересы других хозяйствующих субъектов (потенциальных участников заинтересованных в приобретении спорного земельного участка), поскольку не было обеспечено наибольшей степени доступности информации о проводимых торгах.

На основании изложенного Комиссия по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию города Красноярска нарушившей часть 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» в части издания Распоряжения № 1036-арх от 23.04.2013 «О предоставлении ООО «СибСтройСервис» земельного участка» в аренду сроком на 5 лет, принятия решения о предоставлении земельного участка с нарушением процедуры, предусмотренной [частью 3 статьи 31, пункта 4 статьи 30](#) Земельного кодекса Российской Федерации без соблюдения публичных процедур, что привело к нарушению принципа сочетания интересов общества и конкретных хозяйствующих субъектов, закрепленного в [пункте 11 статьи 1](#) Земельного Кодекса, а также привело к нарушению принципа справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу, ограничило доступ к получению в аренду земельного участка хозяйствующих субъектов (в том числе ИП Селиванова В.М.), имеющих намерение получить данное государственное имущество (земельный участок) в аренду, следствием чего стало ограничение конкуренции.

2. В целях защиты гражданских прав, публичного порядка, обеспечения равного доступа к получению земельного участка в аренду, выдать администрации города Красноярска предписания:

1. О совершении действий, направленных на прекращение нарушения антимонопольного законодательства и с этой целью администрации города Красноярска надлежит:

- отменить Распоряжение № 1036-арх от 23.04.2013 «О предоставлении ООО «СибСтройСервис» земельного участка».

2. О совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, с этой целью администрации города Красноярска надлежит:

- не допускать фактов предоставления земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 24:50:0000000:153732, расположенного по адресу: г.Красноярск, Советский район, ул. Алексеева - ул. Водопьянова, без соблюдения

публичных процедур;

- включать в информационное сообщение в случае официального опубликования информации о предстоящем предоставлении земельного участка под строительство - точное место предоставления земельных участков под строительство с целью его индивидуализации, информацию о сроках в течение которых можно обратиться заинтересованным лицам с заявлением о предоставлении указанного земельного участка, а также сведения о месте обращения с вопросами и заявлениями (адрес, номера телефонов), в целях защиты не только интересов населения в целом, но и конкретных лиц, в том числе возможных претендентов на земельный участок.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Красноярского края в течение трех месяцев с момента вынесения решения.

Председатель Комиссии

Е.Л. Лужбин

Члены Комиссии

Ю.В. Фомушкина

М.А. Дударева

Согл. Фомушкина

Администрация города Красноярска
ул. Карла Маркса, 93 г. Красноярск, 663020

ПРЕДПИСАНИЕ № 75-15-13

31 мая 2013 г.

г. Красноярск

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – Лужбин Е.Л., заместитель руководителя управления, члены комиссии: Фомушкина Ю.В., начальник отдела контроля органов власти, Дударева М.А., главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 10 мая 2012 года по делу № 75-15-13 о нарушении Администрацией города Красноярска части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации города Красноярска надлежит:

1. В срок до 30 июня 2013 года совершить действия, направленные на прекращение нарушения антимонопольного законодательства, а именно:

- отменить Распоряжение № 1036-арх от 23.04.2013 «О предоставлении ООО «СибСтройСервис» земельного участка»;

2. Совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции, а именно:

- не допускать фактов предоставления земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 24:50:0000000:153732, расположенного по адресу: г. Красноярск, Советский район, ул. Алексеева-ул. Водопьянова, без соблюдения публичных процедур;

- включать в информационное сообщение в случае официального опубликования информации о предстоящем предоставлении земельного участка под строительство - точное место предоставления земельных участков под строительство с целью его индивидуализации, информацию о сроках в течение которых можно обратиться заинтересованным лицам с заявлением о предоставлении указанного земельного участка, а также сведения о месте обращения с вопросами и заявлениями (адрес, номера телефонов), в целях защиты не только интересов населения в целом, но и конкретных лиц, в том числе возможных претендентов на земельный участок.

Об исполнении настоящего предписания сообщить в адрес Красноярского УФАС России в течение 5 дней по истечении установленного срока исполнения предписания.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд Красноярского края в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.2 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.

Председатель Комиссии

Е.А. Лужбин

Члены Комиссии:

Ю.В. Фомушкина

М.А. Дударева

Согл. Фомушкина