

РЕШЕНИЕ

6 апреля 2015 года
Дело № 191/08-2014

г. Владивосток

Резолютивная часть решения оглашена 24 марта 2015 г.

В полном объеме решение изготовлено 6 апреля 2015 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее – Приморское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председателя Комиссии: <...> – заместителя руководителя Приморского УФАС России; членов Комиссии: <...> - начальника отдела контроля органов власти, <...> – специалиста-эксперта отдела контроля торгов

рассмотрев дело № 191/08-2014, возбужденное по признакам нарушения Департаментом земельных и имущественных отношений Приморского края (ул. Светланская, 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 заявителя – ООО «Народный ломбард»: не явилось, надлежаще извещено;

от ответчика - Департамента: не явились, надлежаще извещено;

от заинтересованного лица – администрации г. Владивостока: <...> – главного специалиста 1 разряда правового управления, доверенность от 2.12.2014 № 1-3/4339

от заинтересованного лица – ООО «Слайн»: не явились, надлежаще извещено

УСТАНОВИЛА:

Дело № 191/08-2014 возбуждено на основании заявления ООО «Народный ломбард» по признакам нарушения Департаментом земельных и имущественных отношений Приморского края (далее-Департамент) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в несоответствующем Земельному кодексу РФ отказе, оформленном письмом 01.07.2014 20/03/03-02/21354, в принятии решения о проведении торгов (аукциона) на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в районе ул. А.Щетининой, 7 в г. Владивостоке, для строительства капитальных гаражей при наличии двух претендентов на участок, создающим угрозу конкуренции, (лишающим хозяйствующих субъектов равной возможности в приобретении указанного земельного участка для осуществления строительства).

Как следует из заявления, ООО «Народный ломбард» после опубликования 02.06.2014 на сайте администрации сообщения о возможном и предстоящем предоставлении ООО «Слайн» земельного участка в районе ул. Анны Щетининой,

д. 7 в г. Владивостоке ориентировочной площадью 1500 кв.м для строительства капитальных гаражей обратилось с заявлением в Департамент о предоставлении указанного земельного участка в аренду для аналогичных целей и о проведении аукциона на право заключения договора аренды этого участка по правилам пункта 4 статьи 30 Земельного кодекса РФ в связи с наличием еще одного претендента. Департамент письмом от 01.07.2014 исх. № 20/03/03-02/21354 отказал ООО «Народный ломбард» в принятии решения о проведении торгов в отношении испрашиваемого земельного участка в связи с тем, что пункт 4 ст. 30 Земельного кодекса не может быть применен, так как земельный участок не сформирован, статьей 31 Земельного кодекса установлен иной порядок формирования земельного участка для строительства.

Заявитель считает, что отказ Департамента противоречит Земельному кодексу и Закону о защите конкуренции, так как при наличии двух претендентов на земельный участок должен быть проведен аукцион, предоставление ООО «Слайн» приоритета в оформлении прав на участок не основан на законе. Просит признать действия Департамента противоречащими части 1 статье 15 Закона о защите конкуренции, выдать предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства и совершении действий по организации и проведению торгов на право заключения договора аренды указанного земельного участка.

Департамент не согласен с заявлением ООО «Народный ломбард», в материалы дела представил письменные пояснения. Считает, что его действия в отношении заявителя соответствуют Земельному кодексу РФ. В обоснование своей позиции указывает, что принятие решения о проведении аукциона в данном случае невозможно, так как в соответствии со ст. 30 Земельного кодекса РФ земельный участок не сформирован, земельные участки для строительства формируются в порядке, установленном ст. 31 Земельного кодекса РФ, заявитель обратился в Департамент за пределами срока, установленного в информационном сообщении администрации, информационное сообщение о возможном и предстоящем предоставлении земельного участка для строительства публикуется только для того, чтобы граждане и организации имели возможность представить свои замечания, предложения либо возражения относительно использования земельного участка для строительства, в отношении земельного участка.

Администрация по вопросу оформления акта выбора земельного участка для строительства в районе ул. Анны Щетининой, 7 в г. Владивостоке пояснила, что ООО «Слайн» отказано в выборе земельного участка в связи с осуществлением государственного кадастрового учета данной территории для размещения парка отдыха. Решением Арбитражного суда Приморского края от 03.10.2014 по делу № А51-20914/2014, оставленным без изменения постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 18.11.2014, отказ УГА в обеспечении выбора испрашиваемого ООО «Слайн» участка признан правомерным. В материалы дела представлены письменные пояснения.

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

02.06.2014 на официальном сайте администрации г. Владивостока www.vlc.ru было размещено информационное сообщение о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка площадью 1500 кв. м, расположенного по

адресу: г. Владивосток, в районе ул. Анны Щетининой, д. 7 для строительства капитальных гаражей. Предложения и замечания по данному вопросу предлагалось представить в администрацию города Владивостока по адресу: г. Владивосток, ул. Западная, 15, в срок до 10.06.2014.

19.06.2014 Департаментом получено заявление ООО «Народный ломбард» (вх. № 20-26855) о предоставлении земельного участка в районе ул. Анны Щетининой, д.7 в г. Владивостоке для строительства гаражей, то есть для тех же целей и проведении торгов в связи с наличием заявления ООО «Слайн».

Письмом от 01.07.2014 исх. № 20/03/03-02/21354 Департамент отказал ООО «Народный ломбард» в принятии решения о проведении торгов в отношении испрашиваемого земельного участка на основании того, что пункт 4 ст. 30 Земельного кодекса не может быть применен, так как земельный участок не сформирован, статьей 31 Земельного кодекса установлен иной порядок формирования земельного участка для строительства.

Вместе с тем, из материалов дела следует, что 27.11.2013 ООО «Слайн» обратилось в департамент с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка ориентировочной площадью 1500 кв. м, расположенного по адресу: г. Владивосток, в районе ул. Анны Щетининой, д. 7, для строительства капитальных гаражей, с предварительным согласованием места размещения гаражей в капитальных конструкциях.

Департамент письмом от 05.12.2013 № 20/03/02-12/33913 обратился в УГА администрации г. Владивостока для обеспечения выбора испрашиваемого обществом земельного участка. УГА уведомлением от 29.01.2014 № 33485/20у запросило у общества дополнительные документы.

Во исполнение указанных требований ООО «Слайн» представило 20.02.2014 в адрес УГА дополнительный пакет документов в виде обоснования размера земельного участка с графическим приложением.

По результатам рассмотрения обращения и приложенных к нему документов администрацией принято решение, оформленное письмом от 22.07.2014 № 33485/20у, об отказе в обеспечении выбора земельного участка и утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории. Отказывая в выборе земельного участка для строительства капитальных гаражей, УГА указало, что в настоящее время ведутся работы по разработке документации по планировке территории жилого района «Снеговая падь», после утверждения которой, будут определены границы проектируемой территории, зоны различного функционального назначения, размещение объектов строительства, в том числе параметры застройки, в соответствии с утвержденным Генеральным планом Владивостокского городского округа и градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки на территории Владивостокского городского округа. Кроме того, на основании обращения департамента, управлением утверждена схема расположения земельного участка в районе ул. Анны Щетининой, 7 для размещения парка отдыха; на данную территорию осуществлен государственный кадастровый учет за № 25:28:040014:3859.

Решением Арбитражного суда Приморского края от 03.10.2014 по делу № А51-

20914/2014, оставленным без изменения постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 18.11.2014 и постановлением АС Дальневосточного округа от 2 марта 2015 года, отказ администрации в обеспечении ООО «Слайн» выбора земельного участка, оформленный письмом от 22.07.2014 № 33485/20у, признан правомерным.

Письмом от 03.09.2014 № 20/03/03-02/29283 Департамент отказал ООО «Слайн» в предоставлении испрашиваемого земельного участка в связи с отказом администрации обеспечить выбор земельного участка и утвердить схему расположения этого земельного участка.

Часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции запрещает органам власти (уполномоченным органам) совершать действия (бездействие), принимать акты, которые приводят или могут привести к ограничению конкуренции. При этом перечень действий уполномоченных органов, которые ограничивают или создают потенциальную угрозу конкуренции, не является исчерпывающим.

Из данной нормы следует, что состав нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции образуют следующие два обстоятельства: действия уполномоченных органов приводят или могут привести к ограничению конкуренции; действия уполномоченных органов не основаны на нормах федеральных законов (федерального законодательства).

При установлении обоснованности/необоснованности отказа Департамента, оформленного письмом от 01.07.2014 исх. № 20/03/03-02/21354, в принятии решения о проведении аукциона на право заключения договора аренды испрашиваемого ООО «Народный ломбард» земельного участка Комиссией применяются нормы Земельного кодекса РФ, действовавшего в редакции до 01.03.2015 на момент принятия Департаментом рассматриваемого решения.

Пунктом 5 статьи 30 Земельного кодекса РФ предусматривался следующий порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта:

1) выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном [статьей 31](#) настоящего Кодекса, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;

2) выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;

4) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными [статьей 32](#) настоящего Кодекса.

Как предусматривалось пунктом 1 статьи 31 Земельного кодекса РФ, гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 29](#) настоящего Кодекса, непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее - многофункциональный центр) с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении

должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

В соответствии с пунктом 2 статьи 31 Земельного кодекса РФ орган местного самоуправления по заявлению гражданина или юридического лица либо по обращению предусмотренного [статьей 29](#) настоящего Кодекса исполнительного органа государственной власти обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями.

О возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население (пункт 3 статьи 31 Земельного кодекса РФ).

Согласно правовой позиции, изложенной в [постановлении](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.09.2010 N 4224/10 и в постановлении Президиума ВАС РФ от 15.11.2011 № 7638/2011, по смыслу положений [пункта 3 статьи 31](#) Земельного кодекса, предусматривающего обязательное публичное информирование 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. Право на заключение договора аренды земельного участка в такой ситуации подлежит выставлению на торги по правилам [пункта 4 статьи 30](#) Земельного кодекса. При наличии нескольких претендентов на земельный участок независимо от того, являлся ли этот земельный участок сформированным или лишь проходил процедуру формирования, предоставление его в аренду возможно только посредством проведения торгов.

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 не только возражения против размещения конкретного объекта, а заинтересованными лицами могут быть 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.

Исходя из этого, Комиссия приходит к выводу о том, что отказ Департамента в принятии решения о проведении торгов в отношении испрашиваемого ООО «Народный ломбард» земельного участка на основании того, что земельный участок не сформирован, статьей 31 Земельного кодекса установлен иной порядок формирования земельного участка для строительства, является незаконным (не соответствующим Земельному кодексу РФ).

Между тем, Комиссия учитывает судебные акты по делу № А51-20914/2014, которыми установлено наличие у УГА правовых оснований для отказа в выборе ООО «Слайн» земельного участка на основании наложения на земельный участок с кадастровым номером 25:28:040014:3859, препятствующего обеспечению выбора земельных участков в районе ул. Анны Щетининой, 7 г. Владивостока для строительства капитальных гаражей.

При таких обстоятельствах Комиссия приходит к выводу о том, что рассматриваемый земельный участок не мог быть предметом аукциона, преимущества в предоставлении ООО «Слайн» земельного участка не предоставлено.

В связи с этим незаконный отказ Департамента, оформленный письмом от 01.07.2014, в принятии решения о проведении торгов в отношении испрашиваемого ООО «Народный ломбард» земельного участка, не повлек принятие незаконного решения по существу.

Комиссия, исходя из совокупности установленных обстоятельств, не усматривает нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в принятии Департаментом решения об отказе ООО «Народный ломбард» в проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в районе ул. А. Щетининой, 7 в г. Владивостоке в связи с тем, что земельный участок не мог быть предметом аукциона, преимущества в предоставлении ООО «Слайн» земельного участка для строительства не предоставлено.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

Руководствуясь частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, пунктом 2 части 1 статьи 48, статьей 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

Р Е Ш И Л А:

1. Рассмотрение дела № 191/08-2014 прекратить в связи с отсутствием нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в принятии Департаментом земельных и имущественных отношений Приморского края решения об отказе ООО «Народный ломбард» в проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в районе ул. А. Щетининой, 7 в г. Владивостоке для строительства гаражей на основании того, что земельный участок не мог быть предметом аукциона, преимущества иным хозяйствующим субъектам (ООО «Слайн») не предоставлено.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии:

<...>

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

