

РЕШЕНИЕ № 50

Резолютивная часть решения оглашена 21.07.2010 г. В полном объеме решение изготовлено 03.08.2010 г. Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства в присутствии представителей Администрации г. Хабаровска и ООО «Кит Аудит», рассмотрев дело № 8-01/183 по признакам нарушения Администрацией г.Хабаровска статьи 15 Федерального Закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступило заявление ООО «Кит Аудит» на действия администрации г.Хабаровска, в лице Департамента архитектуры, строительства и землепользования (далее – Администрация), выразившиеся в отказе проведения торгов на испрашиваемый ООО «Кит Аудит» земельный участок. Администрацией в газете «Хабаровские вести» опубликовано сообщение о планируемом предоставлении в аренду земельного участка под размещение автостоянки по ул. Пионерской в Центральном районе, площадью 5648,0 кв.м (10.11.2009). 13.11.2009 ООО «Кит Аудит» обратилось в адрес Администрации с заявлением о предоставлении указанного земельного участка в аренду (письмо от 13.11.2009 № 9486).

Администрацией 09.12.2009 в адрес общества направлено письмо (№01-50/11630) о невозможности предоставления испрашиваемого обществом земельного участка посредством проведения торгов, поскольку указанный земельный участок предоставлен иному хозяйствующему субъекту на основании акта выбора земельного участка, в связи с чем, произведено информирование населения согласно ст.31 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ). Указанный земельный участок предоставлен ООО «Техснаб» Постановлением Администрации г.Хабаровска от 03.12.2009 № 4357. ООО «Кит Аудит» считает, что вышеуказанные действия Администрации нарушают требования антимонопольного законодательства. В заседании Комиссии представитель ООО «Кит Аудит» в полном объеме поддержал доводы обращения.

Представитель Администрации г. Хабаровска считает, что действия Администрации г. Хабаровска по предоставлению спорного земельного участка, посредством предварительного согласования места размещения объекта не противоречит антимонопольному законодательству по следующим основаниям. Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, установлен ст.34 ЗК РФ. Указанной статьей на органы местного самоуправления возложена обязанность разработать процедуру предоставления земельных участков, рассматривать поступающие от заинтересованных лиц заявки на предоставление земельных участков. Во исполнение указанных норм права было разработано Постановлением Администрации г. Хабаровска от 28.08.2009 № 3101 «Об утверждении Положения о движимых вещах и местах временного хранения автотранспорта на территории округа «Город Хабаровск» (Далее Постановление № 3101).

На основании п.4 Постановления № 3101 предусмотрено, что настоящее постановление вступает в силу со дня опубликования и распространяется на отношения, возникшие после вступления его в силу. Между тем, в соответствии с п. 5 данного постановления определено, что отношения по движимым вещам и местам временного хранения автотранспорта на территории городского округа «Город Хабаровск», возникшие до вступления в силу Постановления №3101 могут быть завершены в ранее начатом порядке, но не позднее трехмесячного срока после вступления Постановления 3101 в силу (Постановлением от 02.12.09 №4296 данный срок продлен до 31.12.2009).

До принятия Постановления №3101 к отношениям по предоставлению земельных участков под некапитальные объекты Администрацией применялся порядок, предусмотренный п.п. 3,5 ст.ст. 30, 31 ЗК РФ, которым регламентирован порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Таким образом, представитель Администрации считает, что предоставление ООО «Техснаб» земельного участка для организации временного некапитального объекта – автостоянки в Центральном районе соответствует действующему законодательству. Комиссия Хабаровского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, заслушав доводы представителей сторон, рассмотрев материалы дела, пришла к следующему выводу. Порядок предоставления земельных участков категории земель поселений установлен ЗК РФ.

Согласно ст.ст. 11, 29 ЗК РФ предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется на основании решения органа местного самоуправления. Порядок предоставления земельных участков предусмотрен ст. 30 - 32 Земельного кодекса Российской Федерации. В соответствии с п. 1 ст. 31 ЗК РФ гражданин или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные ст. 29 ЗК РФ, с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. На основании п. 2 ст. 32 ЗК РФ исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные ст. 29 ЗК РФ, на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и приложенного к нему кадастрового паспорта земельного участка в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства.

В соответствии с п.1 ст.30 ЗК РФ предоставление земельных участков для строительства осуществляется с проведением работ по их формированию: 1) без предварительного согласования места размещения объекта; 2) с предварительным согласованием места размещения объекта. Пунктом 5 ст. 30 ЗК РФ определен порядок предоставления земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта, первым этапом которого является выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном ст. 31 ЗК РФ, решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

Статьей 31 ЗК РФ урегулирован порядок выбора земельных участков для

строительства. Так, согласно п.1 указанной статьи лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства, обращается в орган местного самоуправления с заявлением, в котором указывается назначение объекта, предполагаемое место размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. Результаты выбора оформляются актом о выборе земельного участка для строительства. К данному акту прилагаются утвержденные органом местного самоуправления схемы расположения земельного участка на кадастровом плане (п.5ст.31 ЗК РФ).

При этом, орган местного самоуправления также информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства (п.3 ст.31 ЗК РФ). Впоследствии орган местного самоуправления принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе 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 и действует в течение трех лет.

Согласно п. 3.1 Постановления № 3101 предоставление земельных участков в аренду под установку (организацию) движимых вещей и мест временного хранения автотранспорта производится согласно заявлению победителя торгов при условии выполнения последним условий торгов. Физическое или юридическое лицо, заинтересованные в установке движимой вещи или мест временного хранения автотранспорта, подают в администрацию заявление о намерениях по установке движимой вещи или мест временного хранения (п.3.3 Постановления №3101). Пунктом 3.6 указанного Постановления установлено, что администрация разрабатывает условия проведения торгов.

Из представленных документов следует, что ООО «Техснаб» 23.11.2007 обратился в Администрацию с заявлением об утверждении акта выбора спорного земельного участка. 27.05.2008 Постановлением Мэра г.Хабаровска от 27.05.2008 №1395 ООО «Техснаб» разрешен выбор спорного земельного участка.13.11.2009 Администрацией в газете «Хабаровские вести» опубликовано сообщение о планируемом предоставлении в аренду земельного участка под размещение временного некапитального объекта – автостоянки в Центральном районе, расположенном по ул. Пионерской, площадью 5648,00 кв.м. 13.11.2009 в Администрацию поступила заявка ООО «Кит Аудит» о предоставлении в аренду спорного земельного участка. 16.11.2009 ООО «Техснаб» Постановлением Администрации г.Хабаровска от 16.11.2009 № 4068 предварительно согласован спорный земельный участок.

03.12.2009 спорный земельный участок предоставлен ООО «Техснаб» в аренду для размещения временного некапитального объекта – автостоянки в Центральном районе, расположенном по ул. Пионерской, площадью 5648,00 кв.м. (Постановление Администрации г.Хабаровска от 03.12.2009 №4357 «О предоставлении ООО «Техснаб» земельного участка для организации временного некапитального объекта – автостоянки в Центральном районе»). 31.12.2009 между ООО «Техснаб» и Департаментом муниципальной собственности Администрации г.Хабаровска заключен договор аренды на данный земельный участок.

Таким образом, на спорный земельный участок претендовали – ООО «Кит Аудит», ООО «Техснаб». Заявка ООО «Кит Аудит» поступила в Администрацию до принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта ООО «Техснаб». Порядок предоставления земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта в случае наличия нескольких заявок ЗК РФ не предусмотрен. Между тем, одним из основных принципов земельного законодательства является сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования, охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком (подп. 11 п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

В силу п.3 ст.31 ЗК РФ орган местного самоуправления также информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства. По смыслу этой нормы такая информация направлена не только на защиту интересов населения, но и на выявление наличия потенциальных претендентов на данные земельные участки. При наличии нескольких заявок на право заключения договора аренды, земельные участки должны выставляться на торги. Проведение торгов не противоречит нормам ЗК РФ, которые не содержат запрета на их проведение при наличии нескольких заявок до принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

Кроме того, целью проведения торгов является привлечение всех заинтересованных лиц и обеспечение им равных возможностей на приобретение земельного участка, а также получение органом местного самоуправления максимальной цены за объект торгов. Статьей 15 Закона о защите конкуренции, установлен запрет на осуществление органами местного самоуправления действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции. Учитывая изложенное, предоставление Администрацией без проведения торгов спорного земельного участка ограничило конкурентную борьбу за право обладание земельным участком. Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 статьи 41, частью 1 статьи 48, 49 Федерального закона от 26.07.2007 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать действия Администрации г. Хабаровска по предоставлению без проведения торгов земельного участка для организации временного некапитального объекта – автостоянки в Центральном районе, расположенного по ул. Пионерской, площадью 5648 кв.м. (Постановление Администрации г. Хабаровска от 03.12.2009 № 4357) противоречащими части 1 статьи 15 Федерального Закона от 26.06.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Предписание не выдавать в связи с истечением срока пользования ООО «Техснаб» земельного участка 02.11. 2010, а также наличием заключенного договора аренды земельного участка, расторжение которого в данном случае возможно по соглашению сторон либо в судебном порядке.
3. Предложить Администрации г. Хабаровска впредь исключить практику предоставления земельных участков под объекты движимых вещей и мест временного хранения автотранспорта на территории городского округа «Город Хабаровск» при наличии двух и более заявок без проведения торгов. О решении, принятом по результатам рассмотрения настоящего предложения, сообщить в

письменном виде в Хабаровское УФАС России в срок до 01 сентября 2010 года.

4. Передать материалы дела уполномоченному лицу Хабаровского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном ч.1 ст. 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.