

РЕШЕНИЕ

по делу №16 о нарушения антимонопольного законодательства

Резолютивная часть объявлена 08.04.2015 года

Полный текст решения изготовлен 22.04.2015 года

г. Ставрополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии:

Сапунов Д.Н. – заместитель руководителя управления;

Члены комиссии:

Табулова Д.А. – государственный инспектор отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

Волошина О.В. – специалист – эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

В присутствии представителя администрации муниципального образования города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края по доверенности №05-10/1-122 от 26.01.2015г. – <.....>.

Рассмотрев дело №16 возбужденное по признакам нарушения администрации города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края (Ставропольский край, Шпаковский район, г.Михайловск, ул.Ленина, 98), части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия

УСТАНОВИЛА:

На основании приказа Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю от 24 октября 2014 года №2492 на территории города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края по адресу: (Ставропольский край, Шпаковский район, г.Михайловск, ул.Ленина, 98) проведена проверка в отношении органов местного самоуправления муниципального образования города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края.

Предметом проводимой проверки являлось соблюдение органами местного самоуправления муниципального образования города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края требований Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»

В ходе проведения проверки комиссии были представлены Постановления администрации муниципального образования города Михайловска Шпаковского

района Ставропольского края №1395 от 22.05.2013г. и №1396 от 22.05.2013г.

Земельным Кодексом РФ установлены различный порядок и процедуры для предоставления в аренду земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для различных целей.

Данные постановления позволяют заявителям в связи с изменением вида разрешенного использования земельных участков, внести в договоры аренды земель населенных пунктов изменения, а также заключить дополнительное соглашение без соблюдения, установленного законом порядка, что нарушает антимонопольное законодательство.

В связи с чем, в отношении муниципального образования города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края было возбуждено дело №16, по признакам нарушения антимонопольного законодательства.

На рассмотрении дела представитель ответчика пояснил следующее.

Статьей 39 Градостроительного кодекса РФ установлен порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

Согласно части 1 указанной статьи физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

Частью 2 статьи 39 ГК РФ установлено что, вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений настоящей статьи.

Решением думы города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края от 24 апреля 2008 г. №253 «О принятии правил землепользования и застройки города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края» приняты правила землепользования и застройки города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края, согласно которых разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

основные виды разрешенного использования;

условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Правилами установлен Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, согласно которого:

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в городскую комиссию по землепользованию и застройке.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется нормативными правовыми актами Городской Думы, с учетом положений настоящей статьи. Решением думы города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края от 24 апреля 2008 г. №59 принято положение о порядке организации и проведения публичных слушаний на территории МО города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края.

Постановлением администрации МО города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края от 25.05.2012 г. №601 создана комиссия по землепользованию и застройке города Михайловска, а также утверждено положение о Комиссии по землепользованию и застройке города Михайловска.

На основании заключения (итогового документа публичных слушаний) от 08.05.2013 г. вынесенного комиссией по землепользованию и застройке города Михайловска, принято постановление администрации МО города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края от 15.05.2012 г. №1335 «Об изменении вида разрешенного использования земельных участков», после чего в последующем Постановлениями администрации МО города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края от 22.05.2013 №1395 и 1396 внесены изменения в соответствующие договора аренды земельных участков.

На основании изложенного администрация МО города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края считает, что процедуры по изменению вида разрешенного использования соблюдены в полном объеме.

Рассмотрев материалы дела, Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях администрации МО города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края нарушения требований части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

При этом Комиссия исходила из следующего:

Администрацией МО города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края были представлены Постановление №1395 от 22.05.2013г. в котором указано:

1.Внести в договор аренды земель населенных пунктов от 12.04.2013г. следующие изменения:

1.1. Пункт 1.1. договора читать в следующей редакции: «1.1. Арендодатель

предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 26:11:020213:326, расположенный по адресу: Ставропольский край, Шпаковский район, г.Михайловск, ул.Сидорова, 21, площадью 7160 кв.м под жилищное строительство, предназначенное для размещения домов малоэтажной жилой застройки...» и Постановление №1396 от 22.05.2013г. в котором указано:

1.Внести в договор аренды земель населенных пунктов от 17.04.2013г. следующие изменения:

1.1. Пункт 1.1. договора читать в следующей редакции: «1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 26:11:020150:314, расположенный по адресу: Ставропольский край, Шпаковский район, г.Михайловск, з-д.Привольный, 20, площадью 10600 кв.м под жилищное строительство, предназначенное для размещения домов малоэтажной жилой застройки в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка».

При этом комиссией было установлено, что ранее земельный участок, являющийся предметом Постановления №1395 от 22.05.2013г. и расположенный по адресу: г.Михайловск, ул.Сидорова, 21, предоставлялся для строительства общественно-делового центра (земли под общественными объектами), а земельный участок, являющийся предметом Постановления №1396 от 22.05.2013г. расположенный по адресу: г.Михайловск, з-д.Привольный, 20, предоставлялся для строительства объекта оздоровительного назначения (земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения).

Анализ Постановлений администрации муниципального образования города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края №1395 от 22.05.2013г. и №1396 от 22.05.2013г., предоставленных в ходе проверки, показал что данные постановления позволяют заявителям в связи с изменением вида разрешенного использования земельных участков, внести в договоры аренды земель населенных пунктов изменения, а также заключить дополнительное соглашение.

Земельные участки под жилищное строительство многоквартирных домов выделялись в соответствии со статьей 30.1 Земельного Кодекса Российской Федерации с проведением конкурсных процедур. Согласно статьи 30 ЗК РФ (в редакции действующей в 2013г.), допускалась возможность представления земельных участков путем предварительного согласования без проведения конкурсных процедур при выделении земельных участков для строительства не связанного с жилищным.

Указанные земельные участки выделялись под строительство объектов социально-оздоровительной и торговой сферы, т.е. не были связаны с жилищным строительством. В последующем, посредством Постановления администрации МО города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края от 15.05.2012 г. №1335 «Об изменении вида разрешенного использования земельных участков» целевое назначение изменено на жилищное строительство, следовательно, было необходимо проведение конкурсных процедур.

Согласно части 3 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на

другой вид такого использования должно осуществляться в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

В соответствии с частью 6 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 настоящего Кодекса.

Частью 1 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

В силу положений части 2 указанной статьи Градостроительного кодекса Российской Федерации вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений настоящей статьи.

В пояснениях администрации МО города Михайловска указано, что на основании заключения (итогового документа публичных слушаний) от 08.05.2013 г. вынесенного комиссией по землепользованию и застройки города Михайловска, принято постановление администрации МО города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края от 15.05.2012 г. №1335 «Об изменении вида разрешенного использования земельных участков», после чего в последующем Постановлениями администрации МО города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края от 22.05.2013 №1395 и 1396 внесены изменения в соответствующие договора аренды земельных участков.

Таким образом, законом предусмотрена определенная процедура рассмотрения вопроса об изменении разрешенного вида использования земельного участка, доказательств соблюдения которой администрацией не представлено.

Следует обратить внимание на тот факт, что рассмотрение дела №16 о нарушении антимонопольного законодательства Ставропольским УФАС России трижды откладывалось. В каждом определении, направленном в адрес администрации МО города Михайловска, указано было на необходимость предоставления доказательств проведения установленных законом процедур.

Как проведение конкурсов, так и проведение процедур публичных слушаний представляют собой гласные открытые публичные процедуры, допускающие широкий круг неопределенного количества лиц к участию в них. Не проведение данных публичных процедур нарушает действующее законодательство и приводит, либо может привести к ограничению конкуренции.

Возможность осуществления строительства на земельном участке, находящемся в

муниципальной собственности, в нарушение установленной законом процедуры, путем внесения изменений в договор аренды, а также заключения дополнительного соглашения к договору аренды в которых говорится об изменении вида разрешенного использования земельного участка, ограничивают возможность доступа к получению права на земельный участок других хозяйствующих субъектов, желающих построить аналогичный объект.

Частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной, 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).

Поскольку комиссии не были представлены документы подтверждающие проведение установленных законом процедур необходимых при изменении вида разрешенного использования земельного участка, комиссия приходит к выводу о нарушении администрацией МО города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившемся в действии (бездействии) органа местного самоуправления, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Представителем администрации МО города Михайловска были представлены акты обследования земельных участков, являющихся предметом Постановлений №1395 от 22.05.2013г. и №1396 от 22.05.2013г., в которых указано, что на данных участках ведутся строительные работы, а также в связи с тем, что с 01.03.2015г. действует новая редакция земельного кодекса в части регламентирующей процедуры выделения земельных участков, в связи с чем администрации города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края решено обязательное к исполнению предписание не выдавать.

Руководствуясь статьями 22, 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края (Ставропольский край, Шпаковский район, г.Михайловск, ул.Ленина, 98) нарушившей часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции». Нарушение выразилось в принятии Постановлений №1395 от 22.05.2013г. и №1396 от 22.05.2013г., которые позволяют заявителям в связи с изменением вида разрешенного использования земельных участков, внести в договоры аренды земель населенных пунктов изменения, с нарушением действующего законодательства, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

3. Предписание не выдавать.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев с момента его принятия.

За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.

Привлечение к административной ответственности не освобождает от обязанности исполнить решение и предписание антимонопольного органа.