

РЕШЕНИЕ

по делу № 032-13-а

18.03.2013 г.

г. Пермь

Резолютивная часть решения оглашена 18" марта 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено "01" апреля 2013 г.

Комиссия Пермского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

рассмотрев дело №032-13-а по признакам нарушения Департаментом земельных отношений Администрации г. Перми ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в необоснованном препятствовании осуществлению деятельности хозяйствующим субъектам, в том числе ИП Мещерякову В.Л., путем использования различного подхода к рассмотрению заявлений хозяйствующих субъектов о предоставлении в аренду земельного участка, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Островского, 75, что приводит или может привести к ограничению конкуренции в сфере землепользования на территории г. Перми.

УСТАНОВИЛА:

02.11.2012 г. в Пермское УФАС России поступило заявление ЗАО «Компания АНД» (вх. №15592-12) о проверке на соответствие антимонопольному законодательству действий Департамента земельных отношений Администрации г. Перми (далее – ДЗО, Департамент) при распоряжении муниципальным земельным участком по адресу: г. Пермь, ул. Островского, 75.

В заявлении указано, что в 2009 году ЗАО «Компания АНД» обратилось в Департамент с заявлением о предоставлении в аренду вышеуказанного земельного участка для размещения автостоянки. Письмом от 21.05.2009 г. Департамент отказал в предоставлении земельного участка в аренду ссылаясь на то, что размещение автостоянки на данной территории приведет к несоблюдению требований СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 в части разрыва от автостоянки до территории школы, лечебного учреждения, жилых домов и т.п. При этом, заявителю известно, что в последующем данный земельный участок был предоставлен в аренду Сычеву О.А. для размещения модульной автомойки. В то же время установлено, что в период рассмотрения Департаментом заявления Сычева А.О. о предоставлении в аренду земельного участка по адресу: г. Пермь, ул. Островского, 75 в Департаменте на рассмотрении находилось аналогичное, по сути, заявление ИП Мещерякова В.Л. о предоставлении указанного земельного участка в аренду, по результатам рассмотрения которого, Департамент отказал в предоставлении в аренду испрашиваемого земельного участка.

По данным фактам, Пермским УФАС России в отношении Департамента земельных отношений администрации г. Перми было возбуждено дело № 032-13-а.

На рассмотрении дела представитель заявителя поддержал доводы заявления.

Представители Департамента с нарушением антимонопольного законодательства не согласились, пояснили, что отказ в предоставлении в аренду ЗАО «Компания АНД» указанного земельного участка по заявлению 21.04.2009 г., является обоснованным, так как размещение автостоянки на данной территории приведет к несоблюдению требований СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 в части разрыва от автостоянки до территории школы, лечебного учреждения, жилых домов и т.п., который должен составлять не менее 50 метров при количестве больше 10 машиномест, о чем в материалах дела имеется заключение Департамента планирования и развития территории г. Перми от 07.04.2009 г № И-22-10-03-1663. Относительно предоставления Сычеву А.О. земельного участка по адресу: г. Пермь, ул. Островского, 75 представили в материалы дела письменные пояснения.

Представители заинтересованных лиц на рассмотрении дела не явились, извещены надлежащим образом.

Изучив представленные документы и информацию, выслушав доводы сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Согласно п. 3 ч. 1 ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 г. Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности, в том числе распоряжение земельными участками является вопросом местного значения городского округа.

Порядок предоставления земельных участков для целей не связанных со строительством регламентируется ст. 34 Земельного кодекса РФ. Граждане, заинтересованные в предоставлении или передаче земельных участков в собственность или в аренду из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, подают заявления в орган местного самоуправления.

При этом, в соответствии с ч. 1 ст. 34 Земельного кодекса РФ органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков. Для этого указанные органы обязаны:

- принять акт, устанавливающий процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений. Рассмотрению подлежат все заявки, поступившие до определенного указанными процедурами срока. Не допускается установление приоритетов и особых условий для отдельных категорий граждан, если иное не установлено законом;

- уполномочить на управление и распоряжение земельными участками и иной недвижимостью специальный орган;

- 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.

Согласно п. 2.1.1 Положения о Департаменте земельных отношений администрации г. Перми (далее также - Департамент, ДЗО), утвержденного решением Пермской городской Думы от 12.09.2006 №210 целями ДЗО является осуществление полномочий администрации города Перми по управлению и распоряжению земельными участками, находящимися в муниципальной собственности г. Перми, и участками, собственность на которые не разграничена, в соответствии с действующим законодательством.

Решением Пермской городской Думы от 23.10.2007 N 260 утвержден Порядок предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, для целей, не связанных со строительством, на территории г. Перми (далее также – Порядок).

Согласно требованиям вышеуказанного Порядка Департамент обязан в течение месяца принять решение о возможности, либо невозможности предоставления земельного участка заинтересованному лицу.

В рамках работы по заявлению о предоставлении земельного участка в аренду, согласно требованиям п. 2.5 Порядка, Департамент обязан не позднее десяти дней со дня регистрации заявления осуществить проверку на соответствие критериям невозможности предоставления земельного участка, при отсутствии указанных критериев Департамент направляет запросы в функциональные и территориальные органы администрации города Перми, перечень которых устанавливается администрацией города Перми, о подготовке заключения о возможности (невозможности) предоставления земельного участка.

Таким образом, при принятии решения о возможности (невозможности) предоставления земельного участка в аренду, Департамент должен руководствоваться заключениями вышеуказанных функциональных и территориальных органов Администрации г. Перми, в том числе Управления по развитию потребительского рынка Администрации г. Перми, Управления внешнего благоустройства Администрации г. Перми.

В силу ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, а также предоставление необоснованных преференций на конкретном товарном рынке.

Согласно п. 7 ст. 4 под конкуренцией понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Таким образом, в данном случае для обеспечения конкуренции Департамент обязан рассматривать заявления всех заинтересованных лиц о предоставлении земельных участков в аренду с использованием единого подхода, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, нормативных правовых актов г. Перми, в том числе в части заключений функциональных (территориальных) органов Администрации г. Перми.

Вместе с тем, анализ материалов настоящего дела свидетельствует о том, что вышеуказанные требования законодательства Департаментом соблюдены не были.

Так 09.06.2012 г. ИП Мещерякова В.Л. обратился в Департамент с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка по адресу: г. Пермь, ул. Островского, 75. По результатам рассмотрения указанного заявления, Департамент письмом от 26.07.2012 г. отказал заявителю в предоставлении испрашиваемого земельного участка, ссылаясь на отрицательное заключение Управления внешнего благоустройства Администрации г. Перми.

В 2011 году в Департамент с аналогичным по сути заявлением о предоставлении в аренду земельного участка, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Островского, 75, площадью 374 кв.м для размещения автомойки обратился Сычев А.О. По результатам рассмотрения обращения Сычева (от 28.06.2011 г.) Департаментом принято решение о возможности предоставления данного земельного участка в аренду, и 23.05.2012 г. между Департаментом и Сычевым А.О. заключен договор аренды.

Представитель Департамента на рассмотрении дела уточнила, что Департамент при рассмотрении заявлений о предоставлении земельных участков в аренду всегда должен руководствоваться заключениями функциональных (территориальных) органов Администрации г. Перми.

При этом, в материалах дела имеется письмо Управления по развитию потребительского рынка Администрации г. Перми от 08.07.2011 г. № СЭД-26-01-26-487 о направлении заключения о том, что предоставление земельного участка по адресу: г. Пермь, ул. Островского, 75 в аренду Сычеву А.О. невозможно, с указанием причин препятствующих такому предоставлению.

Таким образом, Департаментом не смотря на отрицательное заключение Управления, было принято решение о возможности предоставления данного земельного участка в аренду Сычеву А.О.

С учетом вышеизложенного, в данном случае имеет место применение Департаментом различного подхода к рассмотрению заявлений о предоставлении указанного земельного участка в аренду.

Таким образом, вышеуказанные действия Департамента по применению различного подхода к рассмотрению заявлений о предоставлении в аренду земельного участка по адресу: г. Пермь, ул. Островского, 75 нарушают требования ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Кроме того, Комиссия Пермского УФАС России отмечает, что часть 1 ст. 34 Земельного кодекса РФ предполагает обязанность уполномоченных органов 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 этом, в случае если **на момент истечения срока, указанного в сообщении** в уполномоченном органе имеются два и более заявления о предоставлении прав на земельный участок, то получение прав на такой участок подлежит выставлению на торги в порядке, установленном ст. 38.1 Земельного кодекса РФ. При отсутствии заявлений иных лиц, земельный участок может быть

предоставлен единственному заинтересованному лицу.

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.

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

На данной стадии любые заинтересованные лица могут подать в уполномоченный орган заявление о предоставлении земельного участка, в отношении которого принято решение о возможности предоставления его конкретному лицу, **для чего и должен быть определен разумный срок реагирования на соответствующую информацию.**

Таким образом, предоставление земельного участка конкретному лицу для целей не связанных со строительством возможно только после надлежащего публичного информирования.

С учетом изложенного, для соблюдения требований ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции уполномоченный орган обязан обеспечить равный доступ всем заинтересованным лицам к получению прав на земельные участки, в том числе путем публикации информации о предоставлении земельных участков конкретным лицам в СМИ.

Информация о возможности предоставления земельного участка, площадью 374 кв.м, по адресу: г. Пермь, ул. Островского, 75 в аренду Сычеву А.О. для размещения модульной автомойки по заявлению от 28.06.2011 г. была опубликована в «Официальном бюллетене органов местного самоуправления муниципального образования г. Пермь» от 16.03.2012 г. № 17, после предоставления Сычевым А.О. 27.02.2012 г. кадастрового паспорта испрашиваемого земельного участка.

При этом, указанная публикация **не устанавливает разумный срок для обращения в Департамент всех заинтересованных лиц - претендентов на земельный участок.**

Также антимонопольным органом учтено, что предоставление физическому лицу Сычеву А.О. земельного участка по адресу: г. Пермь, ул. Островского, 75, площадью 374 кв.м для размещения модульной автомойки **произведено с целью осуществления им деятельности, приносящей доход.**

Учитывая тот факт, что заинтересованность в предоставлении данного земельного участка в аренду имелась как минимум у двух хозяйствующих субъектов ЗАО «Компания АНД» и ИП Мещерякова В.А. для осуществления предпринимательской деятельности, не установление Департаментом в информационном сообщении о предоставлении данного земельного участка в аренду Сычеву А.О., опубликованном в Официальном бюллетене органов местного самоуправления муниципального образования г. Пермь от 16.03.2012 г. № 17, разумного срока для реагирования на данную информацию всеми заинтересованными лицами, приводит к отсутствию возможности реализации данными лицами (претендентами на земельный участок) права равного доступа к получению указанного земельного участка, что приводит к ограничению конкуренции в сфере землепользования в границах г. Перми.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, пунктом 2 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Департамента земельных отношений Администрации г. Перми нарушение ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в необоснованном препятствовании осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, путем:

- применения различного подхода к рассмотрению заявлений хозяйствующих субъектов о предоставлении в аренду земельного участка, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Островского, 75;

- не установления в информационном сообщении о предоставлении в аренду Сычеву А.О. земельного участка по адресу: г. Пермь, ул. Островского, 75, площадью 374 кв.м для размещения модульной автомойки, опубликованном в Официальном бюллетене органов местного самоуправления муниципального образования г. Пермь от 16.03.2012 г. № 17, разумного срока для реагирования на данную информацию всеми заинтересованными лицами, что влечет отсутствие возможности реализации данными лицами (претендентами на земельный участок) права равного доступа к муниципальному ресурсу, а именно получению прав на указанный земельный участок, что приводит к ограничению конкуренции в сфере землепользования в границах г. Перми.