

Резолютивная часть решения оглашена "25" марта 2014 г.
В полном объеме решение изготовлено "08" апреля 2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курганской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, рассмотрев дело № 217 по признакам нарушения Департаментом имущественных и земельных отношений Курганской области (ул. Гоголя, 56, г. Курган, 640024) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту — Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Дело № 217 о нарушении антимонопольного законодательства возбуждено в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 39 Закона о защите конкуренции. В Курганское УФАС России поступила жалоба ООО Агентство недвижимости «Центр» (вх. № 5071 от 17.09.2013 г.) (далее — ООО «АН «Центр», общество) о признании незаконным решения Департамента имущественных и земельных отношений Курганской области (далее – Департамент) от 04.07.2013 № 10-01-3747 об отказе в процедуре выбора земельного участка площадью 4000 кв.м. для размещения здания культурно-досугового центра по адресу: г. Курган, пр. Голикова, в районе строения 28.

Из заявления и пояснений заявителя следует, что 28.05.2013 ООО «АН «Центр» обратилось в Правительство Курганской области с заявлением о выборе земельного участка для строительства и предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства - здания культурно-досугового центра по адресу: г. Курган, пр. Голикова, в районе строения 28, ориентировочной площадью 4000 кв.м., испрашиваемое право - аренда. Данное заявление было направлено в Департамент.

В ответ на указанное обращение Департамент письмом «Об отказе в предоставлении земельного участка» от 04.07.2013 № 10-01-3747 сообщил заявителю, что испрашиваемый земельный участок ранее предоставлен иному лицу. Департамент рекомендовал обществу рассмотреть иные варианты размещения здания культурно-досугового центра.

Заявитель считает, что решение не соответствует пункту 2 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации, поскольку не осуществлена процедура выбора земельного участка, что нарушает права заявителя в сфере предпринимательской деятельности.

Из письма Департамента от 17.01.2014 года № 04-01-187 следует, что Департамент в ходе правовой экспертизы заявления от 28.05.2013 года и приложенных к нему документов обнаружил препятствие в виде прав иных лиц на испрашиваемый земельный участок. В соответствии с публичной кадастровой картой указанный заявителем земельный участок стоит на кадастровом учете и предоставлен иному лицу.

Учитывая вышеизложенное Департамент в своем письме рекомендовал ООО «АН «Центр» рассмотреть иные варианты размещения здания культурно-досугового центра на территории г. Кургана. У Департамента отсутствуют полномочия по предлагать заявителю другие варианты размещения объекта.

По мнению Департамента письмо от 04.07.2013 № 10-01-3747 не лишает заявителя возможности осуществлять процедуру выбора других земельных участков. Арбитражный суд Курганской области признал незаконным решение

Департамента от 17.01.2014 года № 04-01-187.

05.12.2013г. Департамент во исполнение судебного решения направил заявление ООО «АН «Центр» с приложенными к нему документами в адрес Администрации города Кургана с целью рассмотрения возможности осуществления процедуры выбора земельного участка для размещения здания культурно-досугового центра по адресу: г. Курган, пр. Голикова, в районе строения 28.

По мнению Департамента таким образом устранено нарушение антимонопольного законодательства при предоставлении земельного участка ООО «АН «Центр» в связи с чем дело № 217 подлежит прекращению.

Комиссия Курганского УФАС России рассмотрела представленные доказательства по делу, заслушала доводы, пояснения и возражения лиц, участвующих в деле, и пришла к следующим выводам.

Согласно статьям 11, 29 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется на основании решения органа местного самоуправления.

В силу части 1 статьи 30 Кодекса 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 или с предварительным согласованием мест размещения объектов.

На основании части 5 статьи 30 Кодекса предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке: 1) выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном ст. 31 Кодекса, решения о предварительном согласовании места размещения объекта; 2) выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета; 3) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными ст. 32 Кодекса.

В соответствии с пунктом 1 статьи 31 Кодекса гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные ст. 29 Кодекса, 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.

Согласно пунктам 2, 5 статьи 31 Кодекса орган местного самоуправления по заявлению гражданина или юридического лица обеспечивает выбор земельного участка, результаты которого оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются утвержденные органом местного самоуправления схемы расположения каждого земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории, после чего в соответствии с пунктом 6 статьи 31 Кодекса орган местного самоуправления, 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.

Пунктом 3 статьи 31 Кодекса до принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающего акт выбора, или об

отказе в размещении объекта, орган местного самоуправления обязан проинформировать население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

В соответствии с пунктом 8 статьи 31 Кодекса решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

Пунктом 7 статьи 31 Кодекса установлено, что копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории либо об отказе в размещении объекта выдается заявителю в семидневный срок со дня его утверждения.

В силу пунктов 1, 2 статьи 2 Закона Курганской области от 28.12.2011 № 98 «Об управлении и распоряжении землями и земельными участками на территории Курганской области» к компетенции Правительства Курганской области отнесено принятие нормативных правовых актов в сфере управления и распоряжения землями и земельными участками, за исключением случаев, когда соответствующее полномочие отнесено актами федерального законодательства и областными законами к компетенции иных органов государственной власти, распоряжение землями и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена на территории муниципального образования города Кургана, в пределах установленных настоящим Законом полномочий.

В соответствии со статьей 3 указанного Закона и пунктом 1 Положения о Департаменте имущественных и земельных отношений Курганской области Департамент является исполнительным органом государственной власти Курганской области, осуществляющим отраслевое либо межотраслевое управление в сфере имущественных и земельных отношений и в сфере управления государственным имуществом Курганской области.

В силу пунктов 21, 28, 29, 30 указанного Положения Департамент предоставляет в пределах полномочий и в установленном порядке земельные участки, находящиеся в собственности Курганской области и собственность на которые не разграничена, в аренду, в собственность, в постоянное (бессрочное) пользование и безвозмездное срочное пользование для строительства. Осуществляет прием и регистрацию заявлений граждан, юридических лиц, органов государственной власти и органов местного самоуправления, выдачу решений Правительства Курганской области по находящимся в компетенции Правительства Курганской области вопросам распоряжения земельными участками: о предварительном согласовании места размещения объекта; о предоставлении земельных участков в аренду, безвозмездное срочное пользование, постоянное (бессрочное) пользование для строительства; разрабатывает и вносит в установленном порядке проекты правовых актов Курганской области в соответствии с направлениями деятельности Департамента, в том числе, о предварительном согласовании места размещения объекта, о предоставлении земельных участков в аренду, безвозмездное срочное пользование, постоянное (бессрочное) пользование для строительства.

В обоснование правомерности отказа в выборе земельного участка Департамент ссылается на предоставление испрашиваемого земельного участка иному лицу. Исходя из представленного кадастрового плана территории кадастрового квартала 45:25:030604, испрашиваемый заявителем земельный участок является свободным. Департаментом не представлено доказательств, что заявленная цель использования земельного участка - строительство здания культурно-досугового

центра не соответствует Правилам землепользования и застройки города Кургана (решение Курганской городской Думы от 17.04.2013).

В ходе рассмотрения жалобы общества, с заявлением о проведении мероприятий по выбору земельного участка Департамент в Администрацию города Кургана, как того требуют положения пункта 2 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации, не обращался.

Таким образом, предусмотренные пунктом 2 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации мероприятия по выбору земельного участка по заявлению общества от 28.05.2013 фактически не осуществлялись, акт выбора земельного участка не оформлялся, что свидетельствует о нарушении уполномоченным органом порядка предоставления земельного участка по заявленному основанию. С учетом изложенного, в отсутствие установленных законом оснований, предусматривающих предоставление испрашиваемого земельного участка без предварительного согласования места размещения объекта, отказ Департамента в осуществлении процедуры выбора земельного участка является незаконным. Таким образом, принятое Департаментом решение не соответствует требованиям статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации и нарушает права и законные интересы заявителя.

Неправомерность указанных действий Департамента нарушает экономические интересы ООО «АН «Центр», что может привести к ограничению конкуренции. В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ "О защите конкуренции" органам местного самоуправления запрещается осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции. В частности пунктом 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции запрещаются: необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами. Из положений части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении антимонопольного законодательства является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции. Условия для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции Департамент создал своим решением от 04.07.2013 года исх. № 10-01-3747 об отказе ООО «АН «Центр» в выборе земельного участка для размещения здания культурно-досугового центра по адресу: г. Курган, пр. Голикова, в районе строения 28, ориентировочной площадью 4000 кв.м. ООО «АН «Центр» было лишено право получить земельный участок для строительства здания культурно-досугового центра, а следовательно осуществления хозяйственной деятельности.

Арбитражным судом Курганской области по делу А34-5405/2013 решение Департамента имущественных и земельных отношений Курганской области от 04.07.2013 № 10-01-3747 признано незаконным.

05.12.2013г. Департамент во исполнение судебного решения направил заявление ООО «АН «Центр» с приложенными к нему документами в адрес Администрации города Кургана с целью рассмотрения возможности осуществления процедуры выбора земельного участка для размещения здания культурно-досугового центра по адресу: г. Курган, пр. Голикова, в районе строения 28.

На основании изложенного выше, Комиссия приходит к выводу, что антимонопольный орган не вправе выдать предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства.

В то же время действия Департамента по направлению заявления ООО «АН «Центр» с приложенными к нему документами в адрес Администрации города

Кургана были осуществлены во исполнение требования суда, следовательно не могут являться добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49, Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия
РЕШИЛА:

Признать в действиях Департамента имущественных и земельных отношений Курганской области (ул. Гоголя, 56, г. Курган, 640024) нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона РФ от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в принятии решения от 04.07.2013 № 10-01-3747 об отказе ООО «АН «Центр» в процедуре выбора земельного участка для размещения здания культурно-досугового центра по адресу: г. Курган, пр. Голикова, в районе строения 28, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.