

РЕШЕНИЕ

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена «18» мая 2015 г.

В полном объеме решение изготовлено «01» июня 2015 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель	<... -	руководитель Челябинского УФАС России;
Комиссии:	>	
Члены	<... -	начальник отдела контроля торгов и органов власти
Комиссии:	>	Челябинского УФАС России;
	<... -	главный специалист-эксперт отдела контроля торгов и
	>	органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 19-07/15 по признакам нарушения Администрацией города Челябинска (пл. Революции, 2, г. Челябинск) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Челябинского УФАС России поступило заявление Общества с ограниченной ответственностью Научно-проектное объединение «ВИТЭК» (далее – ООО НПО «ВИТЭК») на бездействие Главного управления архитектуры Администрации города Челябинска по рассмотрению заявления общества от 24.07.2014 № 13 (вх. № 10-11129/14-00 от 15.09.2014) о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером: 74:36:0204041:460 в микрорайоне № 43 Тракторозаводского района города Челябинска для строительства магазина. В ходе рассмотрения заявление Челябинским УФАС России выявлены признаки нарушения антимонопольного законодательства в бездействии Администрации города Челябинска по рассмотрению указанного заявления общества.

Представителями Администрации города Челябинска представлены письменные пояснения от 08.04.2015, от 05.05.2015, 18.05.2015 и на заседании Комиссии отмечено следующее.

При поступлении в Администрацию города Челябинска заявления ООО НПО «ВИТЭК» от 15.09.2014 вопрос о предоставлении испрашиваемого земельного участка в аренду был вынесен на рассмотрение градостроительной комиссии № 37 от 26.09.2014. На указанном заседании комиссии было принято решение об отложении рассмотрения данного вопроса в целях соблюдения прав и законных интересов всех заинтересованных лиц, в том числе жителей вблизи расположенных жилых домов № 29 и № 31 по ул. Танкистов, поскольку

предоставление земельного участка могло нарушить права жильцов указанных домов на общую долевую собственность на общее имущество в многоквартирном доме, а именно земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Из смысла норм законодательства следует, что правовой акт органа местного самоуправления должен быть издан в строгом соответствии с требованиями действующего законодательства. Орган местного самоуправления при рассмотрении документов и принятии решения о предоставлении земельного участка в аренду для строительства оценивает в совокупности все представленные документы, в том числе учитывает нормы Жилищного кодекса Российской Федерации, предусматривающие понятия собственности жильцов многоквартирного жилого дома, к которым относится и земельный участок, необходимый для его эксплуатации (статья 36).

В последующем, 16.01.2015 ООО НПО «ВИТЭК» обратилось в Администрацию города Челябинска с заявлением о приостановлении рассмотрения заявки о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером: 74:36:0204041:460, расположенного в микрорайоне № 43 Тракторозаводского района города Челябинска. В связи с поступлением указанного заявления рассмотрение вопроса на заседании Градостроительной комиссии № 1 от 16.01.2015 было отложено.

Положительное решение о начале работ по предоставлению земельного участка в аренду для строительства объекта на основании решения о предварительном согласовании места размещения объекта по заявлению ООО НПО «ВИТЭК» было принято на заседании Градостроительной комиссии № 8 от 06.03.2015, после поступления заявления общества от 27.02.2015 о продолжении работы. В настоящее время Распоряжением Администрации города Челябинска от 06.05.2015 № 4940 принято решение о предоставлении земельного участка в аренду для строительства магазина в микрорайоне № 43 Тракторозаводского района города Челябинска ООО НПО «ВИТЭК»

Изучив материалы дела, заслушав доводы и объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам.

В силу [статьи 29](#) Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции от 21.04.2014; далее – ЗК РФ) предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции.

Согласно [статье 30](#) ЗК РФ предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию: 1) без предварительного согласования мест размещения объектов; 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Пунктом 5 [статьи 30](#) ЗК РФ установлено, что предоставление земельного участка

для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке: выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном [статьей 31](#) данного Кодекса, решения о предварительном согласовании места размещения объекта; выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета; принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными [статьей 32](#) данного Кодекса.

В пункте 8 статьи 31 ЗК РФ указано, что решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

В силу пункта 2 статьи 32 ЗК РФ исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления 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. Для принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства соответствующий исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления запрашивает кадастровый паспорт земельного участка (его копию, сведения, содержащиеся в нем) в органе, осуществляющем кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости, если такой документ не представлен гражданином или юридическим лицом по собственной инициативе.

В соответствии с пунктом 16 части 4 статьи 36 Устава города Челябинска Администрация города Челябинска управляет и распоряжается земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, Челябинской области, решениями городской Думы.

Решением Челябинской городской Думы от 29.05.2006 № 13/3 утвержден Порядок оформления документов о предоставлении земельных участков для эксплуатации, строительства, проектирования и реконструкции объектов на территории города Челябинска (далее – Порядок).

Согласно пункту 34 Порядка гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются на имя Главы Администрации Челябинска с заявлением о предоставлении земельного участка для строительства. Заявление с копиями документов (заверенными гражданином или юридическим лицом) согласно перечню регистрируется в канцелярии главного управления архитектуры и градостроительства.

Пунктом 36 Порядка установлено, что специалисты главного управления архитектуры и градостроительства в двухнедельный срок рассматривают заявление и представляют его на рассмотрение Градостроительной комиссии. Рекомендации Градостроительной комиссии могут содержать предложения:

- о начале работ по предоставлению земельных участков в аренду для строительства объектов на основании решения о предварительном согласовании

мест размещения объектов;

- о невозможности подготовки испрашиваемых документов.

В случае принятия решения о начале работ по предоставлению земельных участков в аренду для строительства объектов на основании решения о предварительном согласовании мест размещения объектов Главное управление архитектуры и градостроительства обеспечивает подготовку проекта правового акта о предоставлении земельного участка для строительства в срок 14 дней со дня подписания протокола заседания Градостроительной комиссии. Срок согласования проекта правового акта о предоставлении земельного участка для строительства каждым должностным лицом Администрации города Челябинска не должен превышать трех рабочих дней со дня получения проекта правового акта.

Постановлением Администрации города Челябинска от 25.05.2010 № 161-п утверждено Положение о Градостроительной комиссии при Администрации города (далее – Положение).

Градостроительная комиссия при Администрации города является коллегиальным постоянно действующим совещательным органом, образованным для координации градостроительной и архитектурной деятельности на территории города Челябинска (пункт 1 Положения).

В соответствии с подпунктами 1 и 2 пункта 3 Положения к полномочиям Градостроительной комиссии при Администрации города относятся: рассмотрение заявлений физических и юридических лиц; о предоставлении земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов; о предоставлении земельных участков в аренду для строительства объектов на основании решения о предварительном согласовании мест размещения объектов строительства; подготовка для должностного лица Администрации города, действующего в пределах его компетенции, заключений с рекомендациями по рассматриваемым заявлениям физических и юридических лиц.

Состав Градостроительной комиссии при Администрации города утверждается распоряжением Администрации города Челябинска (пункт 6 Положения).

Согласно пункту 15 Положения решения Градостроительной комиссия при Администрации города принимаются открытым голосованием простым большинством голосов присутствующих на заседании членов комиссии. При равенстве голосов принятым считается решение, за которое проголосовал председательствующий на заседании, особое мнение членов комиссии отражается в протоколе.

В соответствии с пунктом 16 Положения рекомендации Градостроительной комиссии при Администрации города могут содержать предложения:

- о начале работы по формированию земельных участков с предварительным согласованием мест размещения объектов;

- о начале работ по предоставлению земельных участков в аренду для строительства объектов на основании решения о предварительном согласовании мест размещения объектов;

- о невозможности подготовки испрашиваемых документов;

- о невозможности предоставления земельных участков с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Поскольку Градостроительная комиссия при Администрации города самостоятельным юридическим лицом не является, то лицом, которое несет ответственность за совершаемые комиссией действия, является лицо, которое утверждает состав комиссии.

Состав Градостроительной комиссии при Администрации города утвержден Распоряжением Администрации города Челябинска от 19.06.2014 № 3478.

Из материалов настоящего дела следует, что ООО НПО «ВИТЭК» 25.05.2011 обратилось к Главе Администрации города Челябинска с заявлением о предоставлении земельного участка в микрорайоне № 43 Тракторозаводского района города Челябинска, площадью 1820 кв.м, для строительства магазина.

Распоряжением Администрации города Челябинска от 27.10.2011 № 6660 утверждена схема № 007538-20-2011 расположения земельного участка на кадастровом плане территории в микрорайоне № 43 в Тракторозаводском районе города Челябинска, предварительно согласовано место размещения магазина в микрорайоне № 43 Тракторозаводского района города Челябинска ООО НПО «ВИТЭК» без проведения торгов (конкурсов, аукционов) и утвержден акт выбора земельного участка № 007538-02-2011.

Как следует из кадастрового паспорта земельного участка от 07.03.2014 № 7400/101/14-171246, земельному участку площадью 1845+/-15 кв. м, расположенному в Челябинской области, г. Челябинск, Тракторозаводской район, микрорайон № 43, присвоен кадастровый номер <...> :36:0204041:460. Данный номер внесен в государственный кадастр недвижимости 28.01.2012. Указанный земельный участок относится к категории земель населенных пунктов, имеет разрешенное использование - для размещения магазина.

ООО НПО «ВИТЭК» письмом от 20.02.2012 № 25 обратилось к Главе Администрации города Челябинска с просьбой о предоставлении названного земельного участка в аренду для строительства магазина.

Согласно пояснениям Администрации города Челябинска на указанное заявление общества Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Челябинска подготовлен проект отказа в предоставлении испрашиваемого земельного участка, поскольку градостроительная документация соответствующей территории не разработана, параметры объекта не определены. Указанный проект ответа направлен в Правовое управление города Челябинска на согласование, откуда возвращен не был.

ООО НПО «ВИТЭК» повторно письмом от 24.07.2014 № 13 (вх. № 10-11129/14-00 от 15.09.2014) обратилось к Главе Администрации города Челябинска с просьбой о предоставлении земельного участка с кадастровым номером: 74:36:0204041:460 в аренду для строительства магазина.

Согласно протоколу заседания Градостроительной комиссии при Администрации города от 26.09.2014 № 37 по результатам рассмотрения заявления ООО НПО

«ВИТЭК» принято решение об отложении рассмотрения вопроса.

Доказательств направления в адрес ООО НПО «ВИТЭК» указанного решения Администрацией города Челябинска в материалы настоящего дела не представлено.

Доводы Администрации города Челябинска об отложении рассмотрения вопроса о предоставлении ООО НПО «ВИТЭК» испрашиваемого земельного участка в аренду ввиду недопущения нарушения прав жильцов вблизи лежащих домов на общую долевую собственность на общее имущество в многоквартирном доме не могут быть приняты Комиссией во внимание, поскольку ЗК РФ не предусмотрена возможность отложения принятия органом местного самоуправления решения о предоставлении земельного участка для строительства на основании заявления юридического лица. Кроме того, указанный вопрос подлежал разрешению при проведении землеустроительных работ, необходимых для постановки испрашиваемого ООО НПО «ВИТЭК» земельного участка на кадастровый учет с учетом положений Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Более того, протокол от 26.09.2014 № 37 не содержит какого-либо обоснования принятия Градостроительной комиссией при Администрации города решения об отложении рассмотрения вопроса по заявлению ООО НПО «ВИТЭК». В материалы настоящего дела Администрацией города Челябинска не представлены доказательства наличия законных оснований для принятия решения об отложении рассмотрения вопроса о предоставлении ООО НПО «ВИТЭК» испрашиваемого земельного участка.

Письмом от 16.01.2015 № 01 ООО НПО «ВИТЭК» обратилось к начальнику Главного управления архитектуры и градостроительства Администрации города Челябинска с просьбой о приостановлении рассмотрения заявления о предоставлении земельного участка с кадастровым номером: 74:36:0204041:460 в аренду для строительства магазина, в связи с задержкой документов о постановке придомовых территорий близлежащих домов на кадастровый учет.

Письмом от 27.02.2015 № 02 ООО НПО «ВИТЭК» обратилось к начальнику Главного управления архитектуры и градостроительства Администрации города Челябинска с просьбой о продолжении рассмотрения заявления о предоставлении земельного участка с кадастровым номером: 74:36:0204041:460 в аренду для строительства магазина, в связи с получением документов о постановке придомовых территорий близлежащих домов на кадастровый учет.

Согласно протоколу заседания Градостроительной комиссии при Администрации города от 06.03.2015 № 8 по результатам рассмотрения заявления ООО НПО «ВИТЭК» принято решение начать работу по предоставлению земельного участка в аренду для строительства объекта на основании решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

Распоряжением Администрации города Челябинска от 06.05.2015 № 4940 ООО НПО «ВИТЭК» предоставлен в аренду сроком на два года земельный участок из земель населенных пунктов площадью 0,1845 га для строительства магазина в микрорайоне № 43 Тракторозаводского района города Челябинска.

Тогда как в соответствии с положениями пункта 2 статьи 32 ЗК РФ Администрации города Челябинска надлежало принять решение о предоставлении ООО НПО «ВИТЭК» испрашиваемого земельного участка для строительства магазина в двухнедельный срок, т.е. до 29.09.2014. Однако указанные действия Администрацией города Челябинска не были произведены на протяжении около полугода, не считая срока приостановления рассмотрения заявления по просьбе общества, что является существенным нарушением сроков, установленных земельным законодательством.

Частью 1 статьи 15 Закона 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 (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), в частности запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами (пункт 2).

Бездействие Администрации города Челябинска, выразившееся в непринятии в установленный действующим законодательством срок решения о предоставлении земельного участка для строительства на основании заявления ООО НПО «ВИТЭК» от 24.07.2014 исх. № 13 (вх. № 10-11129/14-00 от 15.09.2014), создает необоснованные препятствия обществу в осуществлении предпринимательской деятельности с использованием испрашиваемого земельного участка, что может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и противоречит части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в том числе пункту 2 указанной нормы.

Поскольку на момент принятия настоящего решения Распоряжением Администрации города Челябинска от 06.05.2015 № 4940 ООО НПО «ВИТЭК» предоставлен в аренду испрашиваемый земельный участок, Комиссия считает возможным предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, ответчику не выдавать.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу об отсутствии предусмотренных частью 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции оснований для прекращения рассмотрения дела в отношении Администрации города Челябинска по части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в том числе пункту 2 указанной нормы.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в том числе пункта 2 указанной нормы, бездействие Администрации города Челябинска, выразившееся в непринятии в установленный действующим законодательством срок решения о предоставлении земельного участка по заявлению ООО НПО «ВИТЭК» от 24.07.2014 исх. № 13.

2. Предписание Администрации города Челябинска не выдавать.

3. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

4. Иные меры по устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не принимать ввиду отсутствия оснований для их принятия.